

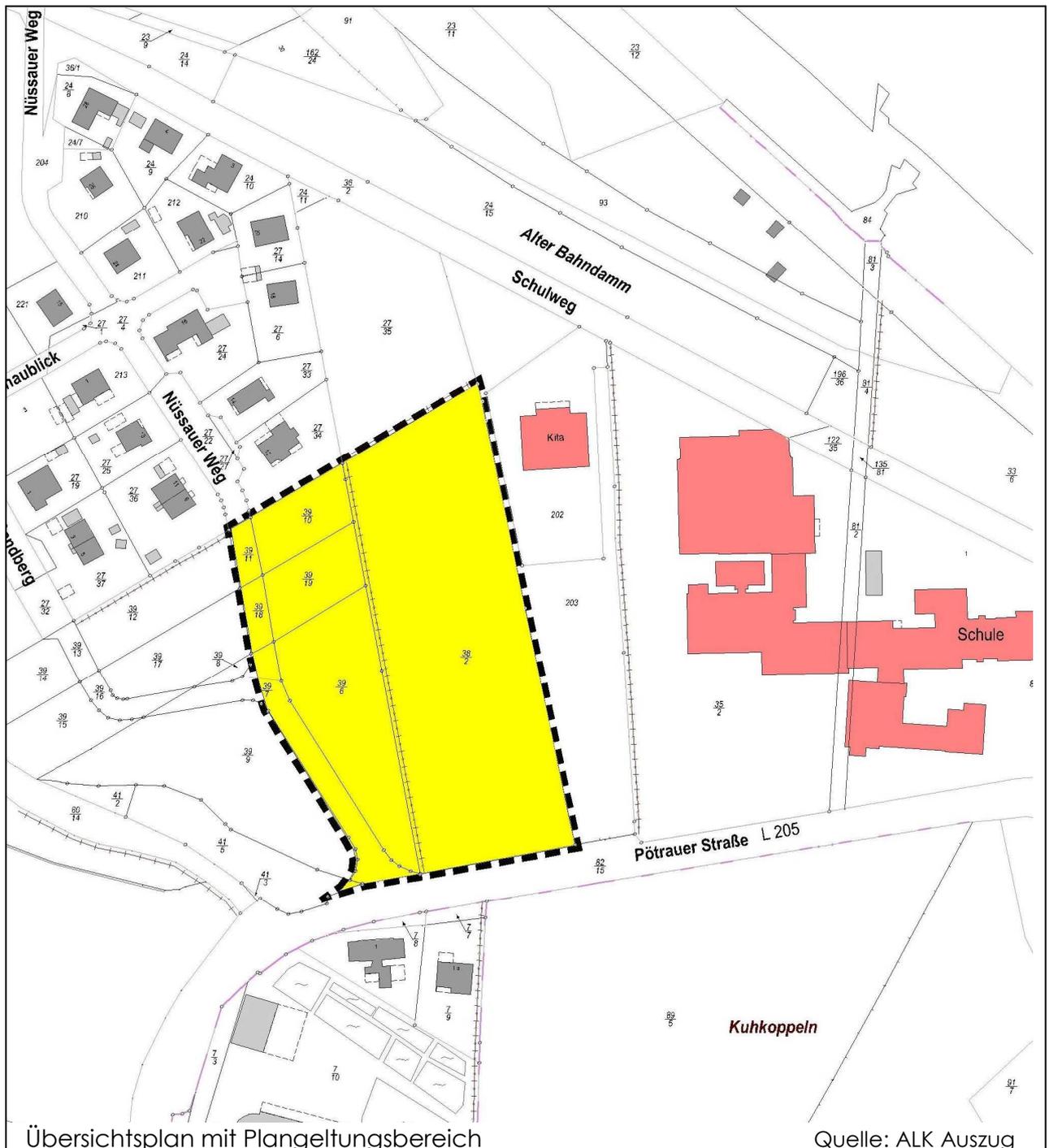
# GEMEINDE BÜCHEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 50



FÜR DAS GEBIET:  
„NÖRDLICH PÖTRAUER STRASSE UND ÖSTLICH NÜSSAUER WEG“

## BEGRÜNDUNG



## SATZUNG



# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Büchen

<b>Inhaltsübersicht</b>		Seite
<b>1.</b>	<b>Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50</b>	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	3
1.4	Altlasten/ Altablagerungen	3
1.5	Denkmalschutz	
<b>2.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	4
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
<b>3.</b>	<b>Planungsanlass und Planungserfordernis</b>	5
3.1	Ziel und Zweck der Planung	8
3.2	Städtebauliches Konzept	9
<b>4.</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	10
4.2.1	Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.2.3	Bauweise	11
4.3	Erschließung	11
4.3.1	Verkehrliche Erschließung	11
4.3.2	Ver- und Entsorgung	12
4.4	Örtliche Bauvorschriften	13
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	13
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	14
5.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	14
5.2	Waldumwandlung	15
5.3	Bilanzierung und Ausgleich	15
5.4	Immissionsschutz	15
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	20
6.1	Einführung	20
6.2	Grundlagen	20
6.3	Wirkfaktoren	27
6.4	Umweltprüfung	27
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	52
6.6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	
6.7	Monitoring	57
6.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	58
<b>8.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	59



# GEMEINDE BÜCHEN



## BEBAUUNGSPLAN NR. 50

FÜR DAS GEBIET:

„NÖRDLICH PÖTRAUER STRASSE UND ÖSTLICH NÜSSAUER WEG“

### Anlagen zur Begründung für den Bebauungsplan

<b>Anlage 1</b>	Schalltechnische Untersuchung
<b>Anlage 2</b>	Verkehrstechnische Studie

### Anlagen zum Umweltbericht für den Bebauungsplan

<b>Anlage 1</b>	<b>Bestand</b>
Anlage 1.1	Bestand Biotoptypen
Anlage 1.2	Bestandsaufnahme der Bäume
<b>Anlage 2</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b>
<b>Anlage 3</b>	<b>Ausgleich und Ersatz</b>
Anlage 3.1	Gesamtbilanzierung
Anlage 3.2	Ausgleichsfläche 1 (Waldhallenweg) Bestand
Anlage 3.3	Ausgleichsfläche 1 (Waldhallenweg) Planung
Anlage 3.4	Ausgleichsfläche 2 (Kanalniederung) Bestand und Planung
<b>Anlage 4</b>	<b>Alternativenprüfung</b>



## 1. Grundlagen für die den Bebauungsplan Nr. 50

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.06.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509)

### 1.2 Plangrundlage

Der Lageplan als Plangrundlage im Maßstab 1: 1.000 wurde vom Vermessungsbüro Agnar Boysen aus Schwarzenbek erstellt und beglaubigt.

### 1.3 Planvorgaben

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen ist der hier überplante Bereich teilweise bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich der Bereich zwischen der heute vorhandenen Waldfläche an der Pötrauer Straße und dem Schulgelände ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde als Grünfläche dargestellt, so dass hier im Parallelverfahren auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Siehe hierzu auch Kapitel 4.1 dieser Begründung

Ein Auszug des aktuellen Flächennutzungsplanes kann der **Abbildung 1** auf der folgenden Seite entnommen werden.

- Bebauungsplan

Für das zu überplanende Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass der Bereich zurzeit als Außenbereich einzustufen ist. Nördlich des Plangeltungsbereich besteht für das Wohngebiet am Nüssauer Weg der Bebauungsplan Nr. 23, von dem nur der Teil 2 am 14.01.1997 zur Rechtskraft gebracht wurde. Ein Auszug dieses B-Planes kann der **Abbildung 2** entnommen werden

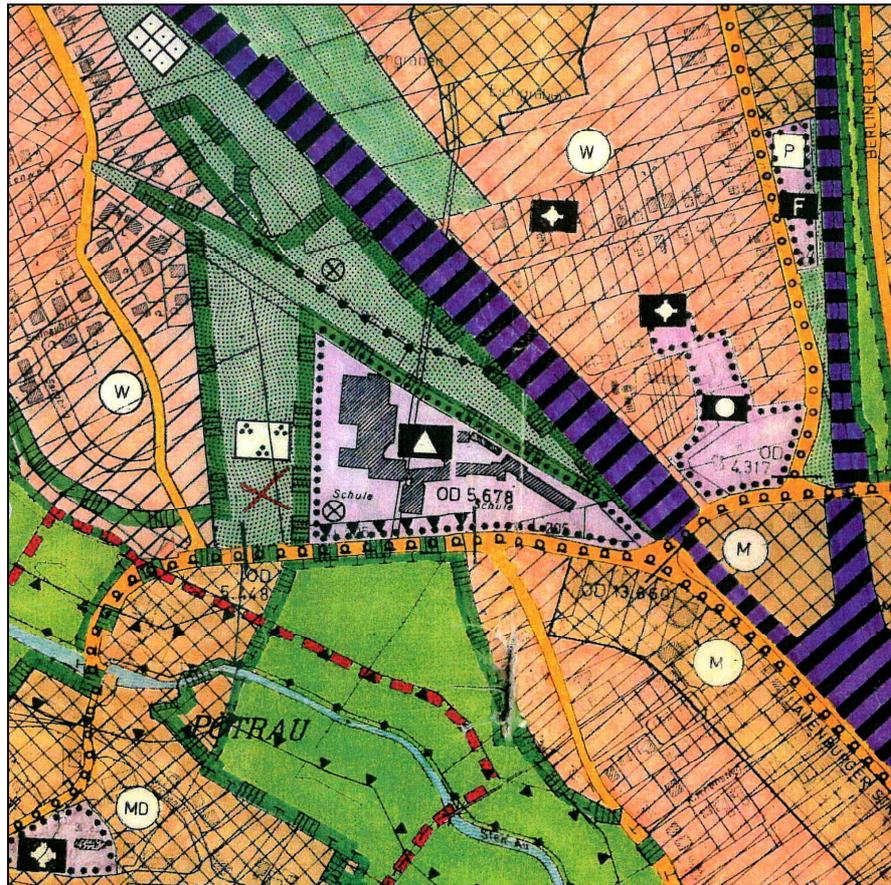


Abbildung 1: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan (Stand Satzungsbeschluss)

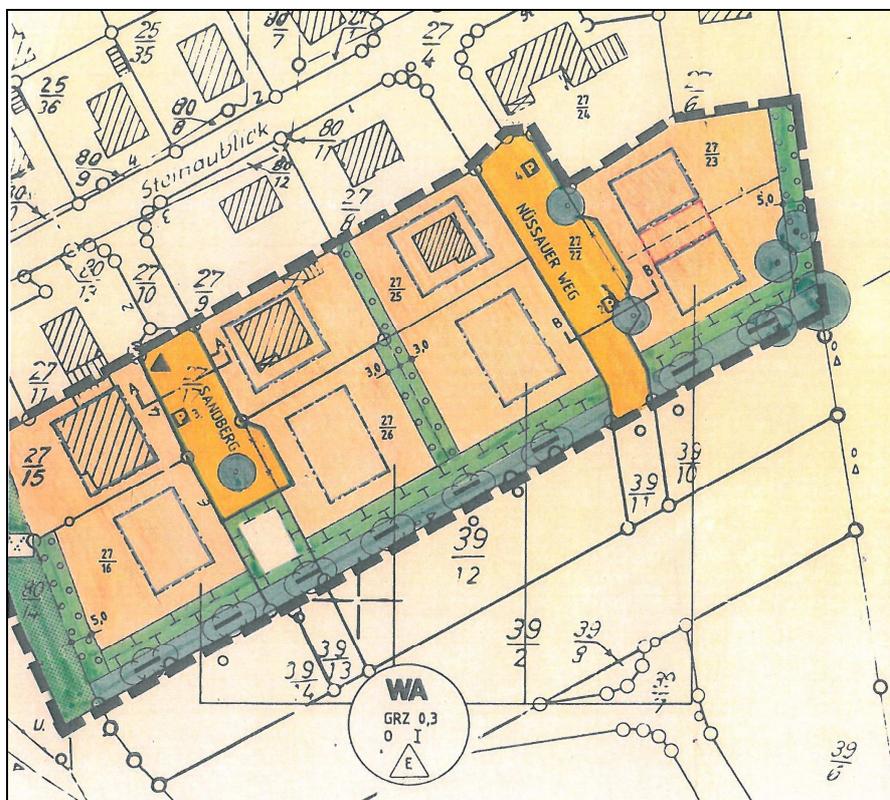


Abbildung 2: Auszug aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 23, Teil 2



**Abbildung 3:** Luftbild als Übersicht zur derzeitigen Situation - noch ohne KITA- Gebäude

#### **1.4 Altlasten / Altablagerungen**

Der Gemeinde sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen bekannt. Auch der Kampfmittelräumdienst beim Landeskriminalamt hat auf Anfrage am 21.07.2015 mitgeteilt, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt und somit keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

#### **1.5 Denkmalschutz**

Das archeologische Landesamt verweist ausdrücklich auf § 15 DSchG : Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Pötrau in unmittelbarer Nähe des Schulzentrums der Gemeinde Büchen. Er umfasst das Flurstück 38/2 einer Wiese, südwestlich der KITA am Schulweg, für die zurzeit eine Erweiterung nach Süden geplant wird, sowie eine Waldfläche östlich des bisher noch nicht ausgebauten Abschnitts des Nüssauer Weges. Das Plangebiet wird im Norden durch den Nüssauer Weg und im Süden durch die Pötrauer Straße erschlossen.

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich wird bisher baulich nicht genutzt. Ein Ausbau des Nüssauer Weges bis zur Pötrauer Straße war bereits in den 90er Jahren im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 vorgesehen. Dieser B-Plan wurde allerdings nur für den nördlichen Teil (Teil 2) rechtskräftig (siehe Abbildung 2). Die Trasse für den ursprünglich geplanten Ausbau ist im Katasterplan abzulesen. Auch Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits bis zur Pötrauer Straße vorhanden und sind für die Ver- bzw. Entsorgung des Ortsteils Nüssau (> 1.000 Einwohner) unverzichtbar. Seit Jahren dient der noch nicht ausgebaute Teil des Nüssauer Weges als unbefestigter Rad- und Wanderweg und als wichtige innergemeindliche Verbindung zwischen dem Schulweg und dem Ortsteil Pötrau. Die gehölzbestandenen Flächen beidseitig des Nüssauer Weges werden von der unteren Forstbehörde als Waldflächen eingestuft.



**Abbildung 4:** Vorhandene Situation der Anbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße



**Abbildung 5:** Lichtungsartige Aufweitung der Trasse des Nüssauer Weges mit vorhandener Wohnbebauung im Hintergrund



**Abbildung 6:** Blick von der Pötrauer Straße auf die unbebaute Wiese mit der 2013 fertiggestellten KITA am Schulweg im Hintergrund

### 3. Planungsanlass und Planerfordernis

Als Planungsanlass sind zwei Punkte zu nennen:

- der dringende Bedarf der Gemeinde Büchen an Wohnbauflächen sowie
- die Erschließungssituation im Bereich des Schulweges.

### **Zum dringenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Büchen**

Die Gemeinde Büchen als Unterzentrum ist durch die hervorragende Bahnanbindung nach Hamburg, Lüneburg und Berlin sowie durch die vorhandene Infrastruktur ein begehrter Wohnstandort.

Mit Ausnahme des seit Anfang des Jahres vollerschlossenen Baugebietes an der Hans-Heinrich-Lünstedt-Straße im Ortszentrum sowie einiger kleinerer privater Flächen, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat, gibt es in der Gemeinde kurz- bis mittelfristig keine verfügbaren Flächen, die für die Entwicklung des Wohnungsbaus zur Verfügung stehen. Hierzu wird besonders verwiesen auf die Ausführungen im Umweltbericht. Dieser beschäftigt sich u.a. auf der Grundlage von Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB mit einer Untersuchung und Bewertung von Standortalternativen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Ortsentwicklungskonzeptes (siehe hierzu Anlage 4 zum Umweltbericht).

Auch der Wohnungsmarkt ist absolut angespannt. Deshalb ist zu befürchten, dass weiterhin Bauinteressenten in Nachbargemeinden abwandern. Es werden vor allem Baugrundstücke für junge Familien benötigt, die auf eine gute Anbindung an Schule und KITA angewiesen sind. Aus diesem Grunde ist die Gemeinde "im Zugzwang", ausreichende Flächen für den Wohnungsbau möglichst kurzfristig bereitzustellen.

Zwischenzeitlich hat sich der Druck auf den Wohnungsmarkt durch die aktuelle Situation im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen deutlich erhöht, so dass die Gemeinde gefordert ist, Wohnraum für den sozialen Wohnungsbau und für Flüchtlinge vorzuhalten.

Darüber hinaus ist der demografische Wandel zu berücksichtigen, so dass auch kleine Wohnungen für Singlehaushalte und barrierefrei Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden müssen.

Um den zusätzlichen Anforderungen nicht nur kurzfristig gerecht werden zu können und alle Entwicklungspotenziale auszuloten, hat die Gemeinde Büchen ein Ortsentwicklungskonzept<sup>1</sup> in Auftrag gegeben. Der vorliegende Entwurf mit Stand vom 25.05.2016 bestätigt den Mangel an kurzfristig bebaubaren Flächen für den Wohnungsbau und räumt der von der Gemeinde bereits angestoßenen Planung für den Geltungsbereich eine hohe Priorität ein. Dies gilt insbesondere aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes, denn Schulzentrum, KiTa, Versorgungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Busbahnhof und auch die Bahnstation sind auf kurzen Wegen zu Fuß zu erreichen.

Auch die aktuelle Studie zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung vom März 2016<sup>2</sup> bestätigt eine starke Anspannung des Wohnungsmarktes in Büchen. So besteht aktuell im Amt Büchen beispielsweise ein ungedeckter Bedarf von mindestens 200 seniorengerechten Wohnungen. Langfristig werden zudem etwa 400 preisgebundene bzw. in kommunalem Eigentum befindliche Wohnungen benötigt, um

---

<sup>1</sup> GSP Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Oldesloe, 25.05.2016, Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen -Entwurf

<sup>2</sup> Pestel-Institut für Systemforschung e.V., Hannover, März 2016 "Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarktentwicklung in der Gemeinde Büchen und im Amt Büchen"

insbesondere den Bedarf von Haushalten mit geringem Einkommen decken zu können. Hinzu kommt, dass der Wohnflächenbedarf pro Person in den letzten Jahren und Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen ist<sup>3</sup>

Gleichwohl ist sich die Gemeinde der Tatsache bewusst, dass durch die vorliegende Planung teilweise ökologisch sensible Bereiche betroffen sind. Dies gilt insbesondere für eine kleine vorhandene Waldfläche östlich der Trasse des verlängerten Nüssauer Weges und ein hier vorhandenes Biotop, für das eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG von den Verboten des § 30 Absatz 2 BNatSchG erforderlich ist.

Die Gemeinde hat nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung der betroffenen Belange im vorliegenden Fall gegen die naturschutzrechtlichen Belange zugunsten der Entwicklung eines Wohngebietes entschieden. Aus Sicht der Gemeinde sind in dem Zusammenhang folgende Punkte von Bedeutung:

- der dringende Bedarf an kurzfristig realisierbaren Wohnbauflächen auch für den sozialen Wohnungsbau und die Unterbringung von Flüchtlingen,
- die zentrale Lage des Plangebietes und die unmittelbare Nähe zu Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde,
- die Optimierung der innerörtlichen Erschließung einschließlich der Reduzierung des Verkehrs auf dem Schulweg durch Rückbau als Einbahnstraße,
- der hierdurch ermöglichte bessere Schutz der Lindentallee am Schulweg,
- die Minimierung des Eingriffes in den Waldbestand durch Erhalt eines 14 m breiten Streifens, der den wertvollsten Baumbestand aufweist und jetzt als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird,
- die Aufgabe eines geschützten Biotops in eher schlechtem Erhaltungszustand mit einem lediglich eingeschränkten Entwicklungspotenzial aufgrund vorhandener Umgebungseinflüsse.

Die Gemeinde hält deshalb an dem geplanten Ausbau des Nüssauer Weges mit Anschluss an die Pötrauer Straße und dem Baugebiet in unmittelbarer Nachbarschaft des Schulgeländes und der bestehenden KITA fest.

### **Zur Erschließungssituation im Bereich des Schulweges**

Der Schulweg ist eine wichtige Durchgangs- und Erschließungsstraße, die das Ortszentrum mit den nordwestlichen Ortsteilen verbindet. Er ist als Allee beidseitig mit Linden eingfasst und zeichnet sich durch einen sehr schmalen Straßenquerschnitt aus, der bereits den Begegnungsverkehr von PKWs kaum zulässt. Ein Ausbau des Schulweges wäre ohne einen erheblichen Eingriff in den alten Lindenbestand nicht möglich. Die Gemeinde möchte aber den Alleecharakter des Schulweges unbedingt

---

<sup>3</sup> Standen im Jahr 1998 jedem Einwohner noch durchschnittlich 39m<sup>2</sup> zur Verfügung, so ist die Pro-Kopf-Wohnfläche mittlerweile auf 45m<sup>2</sup> angewachsen. Diese Zahlen hat das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) auf Grundlage des Mikrozensus veröffentlicht. Als wichtigste Ursachen für diesen Anstieg gelten ein höherer Anspruch an die Wohnungsgröße sowie eine veränderte Haushaltsstruktur. Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist.

erhalten und den Baumbestand langfristig sichern. Hierzu soll eine Reduzierung der Verkehrsbelastung des Schulweges beitragen. Deshalb plant die Gemeinde, den Verkehr auf dem Schulweg ab der Zu- und Abfahrt zum Schulzentrum nur noch als Einbahnverkehr nach Westen zuzulassen.

Für eine Reduzierung der Verkehrsströme spricht auch ein Tonnagegutachten<sup>4</sup> aus dem Jahre 2014, dass eine eingeschränkte Belastungsfähigkeit des Schulweges nachweist. Um die möglichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auch in verkehrlicher Hinsicht besser beurteilen zu können, hat die Gemeinde im August 2015 zusätzlich eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Die vorgelegte Verkehrsstudie vom 11.08.2015 kommt zu folgendem Ergebnis:

- Grundsätzlich sind alle untersuchten Varianten zur Anbindung des geplanten Wohngebietes bzw. des gesamten Wohnbereiches geeignet sind. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist keine der Varianten auszuschließen.
- Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile bietet sich die ohnehin schon in der Vergangenheit vorgesehene Anbindung des südlichen Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße an.
- Der Schulweg kann durch diese neue Anbindung vollständig als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Hierdurch würden die Fahrbahnränder und die Wurzelbereiche der Alleebäume nicht weiter zerstört. Außerdem würde sich die Verkehrssituation an der Einmündung des Schulweges in die Pötrauer Straße verbessern.
- Bei der Anbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße ist zu prüfen, wie ein ggf. sehr breiter Einmündungstrichter für Fußgänger und Radfahrer in der Pötrauer Straße querbar wird. Gegebenenfalls ist hier eine kleine Mittelinsel / eines Tropfen in der Einmündung anzulegen.
- Im Bereich des Schulweges sollte aufgrund der hohen Fußgänger und Radverkehrsströme eine Verbreiterung des für Radfahrer freigegebenen Gehweges geprüft werden.

Gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) sind **Kinder und Jugendliche** an allen sie betreffenden Fragen kommunaler Planungen in angemessener Form zu beteiligen. Entgegen der formalisierten Struktur anderer Vorschriften der Einwohnerbeteiligung wird hierin auf formale Vorschriften bewusst verzichtet. So wird die Art und Weise der Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nicht vorgeschrieben.

In Büchen besteht ein Kinder- und Jugendbeirat, der auch über den vorliegenden Bebauungsplan informiert wird und Gelegenheit erhält, seine Vorstellungen zur Planung einzubringen.

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für den Bebauungsplan Nr. 50 wie folgt zusammenfassen:

---

<sup>4</sup> Ingenieurbüro Möller GbR, Grevesmühlen, Mai 2014: "Tonnagegutachten in Ergänzung zur Erkundung des Straßenaufbaus im Nüssauer Weg und im Schulweg"

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Wohnbauflächen, insbesondere auch für junge Familien und zugunsten des sozialen Wohnungsbaus sowie zur Unterbringung von Flüchtlingen,
- Ausbau des Nüssauer Weges mit Anbindung an die Pötrauer Straße zur Entlastung des Schulweges und Verbesserung der innerörtlichen Erschließung.

### 3.2 Städtebauliches Konzept

Wie auch im Umweltbericht<sup>5</sup> unter Kapitel 6 der Begründung dargestellt, wurden im Vorwege zahlreiche alternative Konzepte für eine Erschließung und Bebauung des Plangebietes ausgearbeitet und beraten. Der Bauausschuss hat sich letztlich für eine Lösung entschieden, die eine größtmögliche Zahl an Baugrundstücken ermöglicht, aber auch einen Teil der für das westlich angrenzende Gebiet prägenden Gehölzbestände berücksichtigt und erhält. Das diesem Bebauungsplan ursprünglich zugrundeliegende städtebauliche Konzept mit einem beispielhaft dargestellten Bebauungsvorschlag kann der **Abbildung 7** entnommen werden.



**Abbildung 7:** überarbeitetes städtebauliches Konzept vom 14.06.2016  
(Planwerkstatt Nord, Güster)

<sup>5</sup> BBS Büro Greuner-Pönicke, 24111 Kiel

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeinde will neben der zeichnerischen Festsetzung auch durch textliche Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1.1** werden deshalb zur Steuerung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen in den allgemeinen Wohngebieten einige Nutzungseinschränkungen gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO vorgenommen. So wird geregelt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Außerdem werden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften lediglich im Gebiet WA 5 zugelassen, weil sie in den anderen **WA** Gebieten auch aufgrund der Erschließungssituation nicht für verträglich gehalten werden. Darüber hinaus gelten die Regelungen des § 4 BauNVO.

In der Gemeinde Büchen fehlen neben kurzfristig verfügbaren Flächen für den allgemeinen Wohnungsbau insbesondere auch Flächen für den sozialen Wohnungsbau und aktuell auch Wohnungen für Flüchtlinge. Die Gemeinde möchte deshalb in den Gebieten **WA 1, WA 2 und WA 5** hierfür entsprechende Flächen vorhalten. Deshalb wurde für diese Bereiche eine Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 7 aufgenommen, die regelt, dass hier auf mindestens 50% der überbaubaren Fläche nur solche Gebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden könnten. Dies bedeutet, dass auf 50% der Flächen nur solche Wohnungen gebaut werden können, die den Voraussetzungen zur sozialen Wohnraumförderung gerecht werden .

So dürfen beispielsweise Wohnungen für 1 Person nicht größer als 45 m<sup>2</sup> und Wohnungen für 2 Personen nicht größer als 60 m<sup>2</sup> sein.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büchen ab. Aus diesem Grunde wird im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan geändert. Erst hiermit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

#### 4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) zwischen 0,3 und 0,4 festgeschrieben.

Während in dem Gebiet **WA 4**, das von der Einbahnstraße erschlossen wird, nur eingeschossige Gebäude zugelassen werden, können in den anderen Gebieten auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen gebaut werden. Für die Gebiete WA 2 und WA 5 am verlängerten Nüssauer Weg wird eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgeschrieben. Hiermit sollen auch zugunsten des sozialen Wohnungsbaus zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass insbesondere

das Gebiet **WA 4** mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut wird, hat aber diesbezüglich keine strikten Vorgaben gemacht.

Als Gebäudehöhen werden für die eingeschossigen Häuser 9 m und für die zweigeschossige Bebauung 10 m festgeschrieben. Für das Grundstück **WA 1** wird trotz der Zweigeschossigkeit unter Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Bestandes nur eine Gebäudehöhe von 9 m zugelassen. Dies bedeutet, dass bei Ausnutzung der Zweigeschossigkeit geneigte Dächer nur mit einer geringen Dachneigung hergestellt werden können. Grundsätzlich sind hier aber auch Flachdächer zulässig.

#### 4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

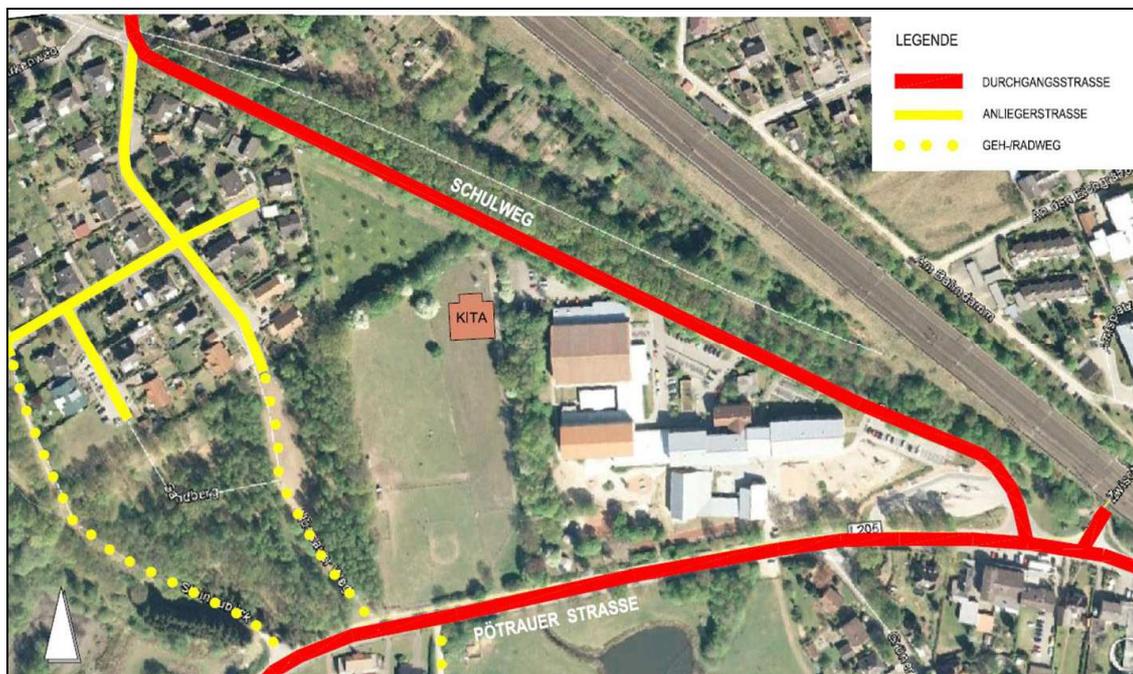
Die überbaubaren Flächen wurden insbesondere für das Gebiet **WA 4** großzügig gefasst. So wäre grundsätzlich auch eine Grundstücksteilung abweichend von dem beispielhaft in der Planzeichnung gestrichelt dargestellten Parzellierungsvorschlag möglich.

#### 4.2.3 Bauweise

In den Gebieten **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** gilt die offene Bauweise, in der Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig sind. Für Bauvorhaben im Gebiet **WA 4**, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, wird die zulässige Gebäudelänge auf maximal 16 m beschränkt, um hier auch unter Berücksichtigung der zurückhaltenden Erschließung zu große Baukörper auszuschließen.

### 4.3 Erschließung

#### 4.3.1 Verkehrliche Erschließung



**Abbildung 8:** Vorhandene Erschließungssituation mit lediglich einem Teilausbau des Nüssauer Weges

Wie bereits dargestellt, wurden im Zuge der vorliegenden Planung zahlreiche Erschließungsvarianten untersucht. Kapitel 3 dieser Begründung geht auf die Erschlie-

Bungssituation zwischen dem Schulweg und der Pötrauer Straße ein. Die **Abbildung 7** verdeutlicht die derzeitige vorhandene Situation mit dem lediglich teilweise ausgebauten Nüssauer Weg. Zur besseren Erschließung für den gesamten Bereich und zur Entlastung der Schulstraße ist eine Verlängerung des Nüssauer Weges mit Anschluss an die Pötrauer Straße nach Ansicht der Gemeinde unbedingt erforderlich. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass die Entwässerungsleitungen in der Trasse bereits vor vielen Jahren verlegt wurden und die Ver- und Entsorgung des Ortsteiles Nüssau gewährleistet.

Wie dem städtebaulichen Konzept (Abbildung 7) und der Planzeichnung zu entnehmen ist, soll das neue Wohngebiet bis auf einige Grundstücke, die unmittelbar am Nüssauer Weg liegen, durch einen verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnweg mit Einbahnverkehr erschlossen werden. Die Wohnstraße wurde bewusst von der gehölzbestandenen Fläche abgerückt, um den zu erhaltenden Baumbestand möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der vorrangig auf den Grundstücken erfolgt, ist an der Westseite des Wohnweges ein Parkstreifen zugunsten von ca. 8-10 Parkplätzen vorgesehen. Die Kita, deren Grundstück unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, kann über eine vorgesehene Fußwegverbindung auf kurzem Wege erreicht werden. Sowohl der Fußweg, wie auch der Parkstreifen sollen nicht vollflächig versiegt, sondern in wassergebundener Weise hergestellt werden.

Bei der Pötrauer Straße handelt es sich um eine Landesstraße (**L 205**), so dass der Anschluss des Nüssauer Weges und auch Baumaßnahmen im Nahbereich der L 205 mit dem Landesbetrieb für Straßenbau LBV-SH in Lübeck abgestimmt werden müssen, zumal der hier angrenzende Bereich außerhalb der OD-Grenze liegt. Die OD-Grenze ist nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen.

Gemäß einer ersten Abstimmung mit dem LBV-SH im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Lage zugunsten von zwei Grundstückszufahrten an der Pötrauer Straße in der Planzeichnung festgesetzt. Da die konkrete Bebauung für das Gebiet **WA 5** noch nicht feststeht, ermöglicht die **textliche Festsetzung Nr. 5** ausnahmsweise eine Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten östlichen Grundstückszufahrt an der Pötrauer Straße. Hierfür ist jedoch auch das Einvernehmen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr erforderlich.

Aus ortsgestalterischen Gründen und auch als Beitrag zur Verkehrssicherheit wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** bestimmt, dass Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und Garagen einen Mindestabstand von 5 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien einhalten müssen. Dies gilt nicht für offene Stellplätze.

#### **4.3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des neuen Wohngebietes kann durch die Verlegung entsprechender Leitungen in dem Wohnweg mit Anschluss an den Nüssauer Weg gewährleistet werden. Das Gebiet **WA 4** kann direkt von der Pötrauer Straße erschlossen werden.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 6.2** auf den Grundstücken zu versickern. Die Gemeinde hat hierzu eine Bodenuntersuchung durchführen lassen, bei der eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens

festgestellt worden ist. Allerdings liegen vor allem im östlichen Plangebiet die Grundwasserstände (mit Schwankungsbereich ca. 0,5 m u.GOK) ziemlich hoch, so dass hier selbst eine Muldenversickerung voraussichtlich nicht unproblematisch ist. Die Wasserbehörde des Kreises empfiehlt deshalb für den östlichen Bereich eine zentrale Lösung vorzusehen. Die Kapazität der vorhandenen Kanalisation wird in dem Zusammenhang geprüft.

Im westlichen Bereich ist gemäß Bodengutachten eine Versickerung möglich.

Allerdings wird auch hier die Wahl der Versickerungsanlage von einer grundstücksbezogenen Bodenuntersuchung (mit Grundwasserstandmessung) abhängig gemacht.

Nur wenn eine dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands oder aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich ist, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.

Löschwasserversorgung:

Der Fachdienst Brandschutz beim Kreis Herzogtum Lauenburg weist darauf hin, dass laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334-166.701.400 - für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten ist.

#### 4.4 Örtliche Bauvorschriften

§ 84 LBO ermächtigt die Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Diese können auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB auch Bestandteil eines Bebauungsplanes werden.

Hiermit können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft z.B. die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer.

Die Gemeinde hat sich bei der vorliegenden Planung dafür ausgesprochen, nur wenig gestalterische Vorgaben zu machen und beschränkt diese auf die Art der Bedachung und die Gestaltung von Dachgauben. So sind innerhalb der geplanten Wohngebiete grundsätzlich auch Gebäude mit Flachdächern möglich.

#### 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zugunsten einer Reduzierung des Eingriffes in den prägenden Gehölzbestand und zur Sicherung einer Durchgrünung des Plangebietes enthält dieser Bebauungsplan auch zahlreiche grünordnerische Festsetzungen in Planzeichnung und Text.

So wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 5.1** geregelt, dass in den Gebieten **WA 3**, **WA 4** und **WA 5** pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen ist. Diese Anpflanzungen können für ein attraktiveres Ortsbild sorgen und sind gleichzeitig ein Beitrag für Natur, Landschaft und Klimaschutz. Einen Beitrag hierzu soll auch der vorgesehene Pflanzstreifen an der östlichen Grenze des Plangebietes leisten. Siehe hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 5.2**. Auch zusammenhängende Stellplatzflächen sind mit einem Laubbaum pro 6 Stellplätze zu begrünen (**textliche Festsetzung Nr. 5.3**).

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 5.5** soll sichergestellt werden, dass auf einer Breite von 14 m entlang des geplanten Wohnweges alle Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq$  25 cm auf Dauer zu erhalten sind. In der Planzeichnung ist diese Fläche

als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzschutz" mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Gemeinde, wie auch die untere Naturschutzbehörde, gehen davon aus, dass der Schutz der Gehölze auf einer gemeindeeigenen Fläche besser gewährleistet werden kann.

Grundstückszufahrten, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. Neben der öffentlichen Grünfläche ist westlich des Gebietes **WA 5** eine kleinere private Grünfläche ebenfalls mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt, die dazu beitragen soll, zumindest einen Teilbereich der hier vorhandenen Grünstrukturen zu sichern.

An der nordöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches verläuft auf dem Grundstück der KiTa ein Knick. Zum Schutz des Knickes ist am Knickfuß ein mindestens 2 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie bauliche Anlagen jeglicher Art sind im Bereich dieses Knickschutzstreifens unzulässig.

**(Textliche Festsetzung Nr. 6.1)** Dies gilt auch für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche nördlich des Gebietes **WA 1** und zugunsten des Knicks an der Pötrauer Straße.

Zugunsten des Insektenschutzes sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der **textlichen Festsetzung Nr. 6.3** nur Insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 6.4** sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse sind im Plangeltungsbereich 10 Fledermausflachkästen sowie zwei Fledermaushöhlen vorzusehen.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind grundsätzlich gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierdurch sollen unzumutbare Auswirkungen der Planung auf Menschen, Natur und Landschaft ausgeschlossen werden.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft<sup>6</sup> zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden.

Deshalb ist im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Hierfür wurde das Büro BBS - Greuner-Pönicke aus Kiel beauftragt.

Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Gegenstand der Prüfung sind die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Wei-

---

<sup>6</sup> Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

terhin betrachtet der Umweltbericht Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sowie seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

## 5.2 Waldumwandlung

Wie bereits im Kapitel 2.1 beschrieben und auch dem Luftbild in Abbildung 3 zu entnehmen ist, ist der Bereich beidseitig der Trasse des Nüssauer Weges im Plangebiet als Wald einzustufen. Für die Entwicklung dieser Flächen zu einem Wohngebiet ist deshalb eine sog. Waldumwandlung für Teilbereiche erforderlich. In Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde wurde abweichend von § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz einem Mindestabstand von 20 m zu den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugestimmt. Deshalb kann entgegen dem Vorentwurf westlich des Nüssauer Weges auf die Einbeziehung eines 10 m breiten Streifens in den Plangeltungsbereich verzichtet werden.

Im Zusammenhang mit der Waldumwandlung muss der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Waldumwandlung einreichen, über den die untere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entscheidet.

Die Planzeichnung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt bereits die neue Waldgrenze mit einem Abstand von 20 m zu der festgesetzten überbaubaren Fläche.

Im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sowie die anerkannten Naturschutzvereine über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Der Inhalt dieser Stellungnahmen wurde geprüft und teilweise in dem jetzt vorliegenden erneut überarbeiteten Entwurf berücksichtigt. So wurde auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde der Knickschutzstreifen im Osten zur KITA um einen Meter verbreitert. Außerdem wurde der Umweltbericht in wesentlichen Bereichen überarbeitet und ergänzt.

## 5.3 Bilanzierung und Ausgleich

Eine genaue Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Lage der Ausgleichsflächen kann dem Umweltbericht unter Kapitel 5.3 entnommen werden. Demnach sind folgende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- |                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| • für die Flächenversiegelung       | ca. 7.940 m <sup>2</sup> |
| • für entfallende Waldflächen       | ca. 9.870 m <sup>2</sup> |
| • für den entfallenden Trockenrasen | ca. 1.460 m <sup>2</sup> |

## 5.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist teilweise durch den Straßenverkehrslärm der Pötrauer Straße (L 205) und insbesondere auch durch den Bahnverkehr erheblich vorbelastet.

Um die Auswirkungen der Planung und den Umfang der vorhanden und der durch die Anbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße zu erwartenden Lärmbe-

lastung beurteilen zu können, hat die Gemeinde Büchen eine schalltechnische Untersuchung<sup>7</sup> in Auftrag gegeben.

### **Das Ergebnis der Untersuchung lässt sich wie folgt zusammenfassen:**

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts innerhalb des Plangeltungsbereiches überwiegend überschritten werden.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im Bereich der geplanten Bebauung allerdings nicht erreicht.

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen wurden deshalb für den Geltungsbereich des B-Planes die Lärmpegelbereiche dargestellt und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Siehe hierzu die **textliche Festsetzungen 7.1 bis 7.5**.

Auch für die bereits bebauten Bereiche am Nüssauer Weg außerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es zwangsläufig zu einer deutlichen Zunahme der Verkehrsbelastung, da der Nüssauer Weg zu einer Durchgangsstraße wird. Nach dem Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung werden hier allerdings die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht überschritten, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht.

### **Im Detail führt das Gutachten unter Kapitel 6<sup>8</sup> auf den Seiten 17 -20 folgendes aus:**

*Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30.*

*Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen durch Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie die Schienenstrecke Hamburg - Berlin und die Bahnstrecke Buchen -Lübeck berücksichtigt. Die Straßenbelastung der L 200 und der L 205 wurde der Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2005 der Bundesanstalt für Straßenwesen entnommen bzw. für die Straße „Zwischen den Brücken“ daraus ermittelt. Für den Nüssauer Weg (Südende, Sackgasse) wurde die Belastung anhand der vorhandenen Wohneinheiten und Ansätzen aktueller Fachliteratur<sup>9</sup> abgeschätzt. Die derzeitigen Verkehrsbelastungen vom Schulweg wurden einer aktuellen Verkehrstechnischen Studie<sup>10</sup> entnommen und auf den Prognosehorizont hochgerechnet.*

*Laut dieser Untersuchung erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf den entsprechenden Straßen durch die Schaffung von Wohnflächen innerhalb des Bebauungsgebietes um 70 Kfz-Zu- und 70 Kfz-Abfahrten. Durch die Umwandlung der Schulwe-*

---

<sup>7</sup> LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, 04.11.2015 "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50"

<sup>8</sup> Der kursiv gesetzte Text wurde den Empfehlungen des Gutachtens für die Begründung entnommen. Vom Verfasser dieser Begründung geänderte Formulierungen sind unterstrichen.

<sup>9</sup> Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden, 2000

<sup>10</sup> Verkehrstechnische Studie von Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 11.08.2015

ges in eine Einbahnstraße und den im B-Plan vorgesehenen Neubau eines Straßensegmentes, welches den Nüssauer Weg in Richtung Süden verlängert und eine Anbindung an die Pötrauer Straße schafft, kommt es zu einer Verkehrsverlagerung. Eine detaillierte Verkehrsuntersuchung für diese Änderung des vorhandenen Straßennetzes liegt derzeit nicht vor. Daher wird zur sicheren Seite für den Prognose-Planfall davon ausgegangen, dass die Hälfte im Prognose-Nullfall auf dem Schulweg verlaufende Verkehr über den erweiterten Nüssauer Weg (Südende) und den Abschnitt der Pötrauer Straße zwischen Schulweg und Nüssauer Weg verläuft. Hinzu kommt auf diesen Straßen noch eine zusätzliche Belastung, die sich aus Fahrten mit Bezug zu den Schulen ergeben, die den Schulweg nicht mehr auf direktem Weg verlassen können. Diese werden in der Verkehrstechnischen Studie mit 500 Kfz/ Werktag angegeben und wurden für den Prognose-Planfall hochgerechnet (Hochrechnungsfaktor: 1,075). Die Angaben für die DB-Strecke Hamburg - Berlin und die Bahnstrecke Buchen - Lübeck wurden bei der DB AG erfragt (Prognosehorizont 2025).

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der SCHALL 03 (2014) für den Schienenverkehrslärm.

Aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen eines Austausches mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein bezüglich der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen, wird die Ausdehnung des Lärmschutzbereichs, innerhalb derer bauliche Anlagen aufgrund der Überschreitung des Tages-Orientierungswertes geschlossen auszuführen sind, etwas weiter gefasst. Danach sollte angestrebt werden Überschreitung des jeweiligen Orientierungswertes bei Außenwohnbereichen auf maximal 3 dB(A) zu begrenzen. Im Einzelfall kann jedoch geprüft und abgewogen werden, ob diese Forderung angemessen ist, insbesondere wenn für die betroffenen Wohnungen noch andere Außenwohnbereiche auf lärmabgewandten Seiten vorhanden bzw. möglich sind.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überwiegend überschritten.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im Bereich der geplanten Bebauung nicht erreicht.

Für die ebenerdigen Außenwohnbereiche zeigt sich, dass ohne Berücksichtigung von aktivem Lärmschutz im straßennahen Bereich Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) am Nüssauer Weg und 67 dB(A) an der Pötrauer Straße zu erwarten sind. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 55 dB(A) tags wird nur auf einem bis zu 30 m breiten und ca. 100 m langen Streifen entlang der Ostgrenze des Planungsgebietes mit einem 25 m Abstand zur Nordgrenze eingehalten. Überschreitungen des Orientierungswertes um mehr als 3 dB(A) sind in einem Abstand von ca. 15 m zur Straßenmitte Nüssauer Weg und im südlichen Bereich bis zu 23 m von der Straßenmitte Pötrauer Straße zu erwarten.

Unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalles entlang der Westseite des geplanten Wohngebiets, zwischen Bebauungsgrenze und Nüssauer Weg, mit einer Höhe von 2,0 m und einer Kronenbreite von 0,5 m ließe sich im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit für ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien) festhalten, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Plangebiet und somit

in den Bereichen der geplanten Bebauung überwiegend, insbesondere aber für die Baugrenzen für die allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA1 bis WA3), um weniger als 3 dB(A) überschritten wird, so dass der Mindestanforderung von maximal 58 dB(A) tags entsprochen würde. Da jedoch vom Nüssauer Weg neben der Enmündungen der Wohnstraße auch Grundstückszufahrten vorgesehen sind, wäre die Schutzwirkung eines entsprechenden Walls hier deutlich eingeschränkt, so dass auf den Wall verzichtet wird.

Im Bereich des Nüssauer Weges wäre der Orientierungswert noch in einem Abstand von 9 m in den durch den Wall vollständig geschützten Bereichen und in 13 m an den ungeschützten Bereichen um mehr als 3 dB(A) überschritten.

An der Pötrauer Straße reichen die Überschreitungen gemessen von der Mitte der Straße bis 29 m in das Planungsgebiet hinein. Auf diesen Bereich hat der Lärmschutzwall keine Auswirkungen. Wirkungsvoller aktiver Lärmschutz ist entlang der Pötrauer Straße aufgrund der Grundstückszufahrten nicht möglich.

Auf allen Grundstücken gibt es jedoch Bereiche, wo der Orientierungswert um weniger als 3 dB(A) überschritten wird. Diese Bereiche können als ebenerdige Außenwohnbereiche genutzt werden. Für die Grundstücke entlang der Pötrauer Straße sollten die ebenerdigen Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäude-seite angeordnet werden.

Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten / Loggien ist überall zulässig.

Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Straßen zugewandten Seiten Terrassen die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Die weiteren Aussagen beziehen sich auf Berechnungen ohne aktiven Lärmschutz.

Für das Erdgeschoss zeigt sich, dass bis auf einen Streifen mit einer Länge von 44 m und einer durchschnittlichen Breite von ca. 8 m an der Ostgrenze im gesamten Plangebiet der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird ab einem Abstand von bis zu 11 m von der Straßenmitte Nüssauer Weg und im Süden ab einem Abstand von bis zu 26 m zur Straßenmitte der Pötrauer Straße und von bis zu 30 m zur Mitte der Kreuzung Nüssauer Weg - Pötrauer Straße eingehalten. Im Nachtabschnitt werden sowohl der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts als auch der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Im maßgebenden 2. Obergeschoss wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags (Aufpunkthöhe 8,4 m) im gesamten Plangebiet überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird ab einem Abstand von 16 m von Nüssauer Weg, einem Abstand von 39 m von der Pötrauer Straße und einem Abstand von der Kreuzung Nüssauer Weg - Pötrauer Straße von 46 m im Plangebiet eingehalten. Auch hier werden im Nachtabschnitt sowohl der entsprechende Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete als auch der Immissionsgrenzwert im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Für den Plangeltungsbereich wird davon abweichend der maßgebliche Außenlärmpegel nach folgendem Ansatz gebildet:

Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel tags + 3 dB(A) + 5 dB(A).

Die Summierung von weiteren 5 dB(A) berücksichtigt dabei, dass die Lärmbelastung in der Nacht bedingt durch den Schienenverkehr etwa so hoch wie am Tag ausfällt. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches sind für den Verkehrslärm an den maßgebenden Immissionsorten im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall Zunahmen von bis zu 15 dB(A) tags und 8,8 dB(A) nachts zu erwarten. Die Veränderungen sind maßgeblich durch den Neubau der Verlängerung des Nüssauer Wegs und der damit verbundenen Verkehrsverlagerung durch die Umwandlung des Schulwegs in eine Einbahnstraße bedingt.

Im Bereich der Pötrauer Straße und am Nüssauer Weg werden die jeweiligen Immissionsgrenzwerte tags zum größten Teil und nachts an allen Immissionsorten überschritten. Jedoch liegen die Zunahmen vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall bei bis zu 2,4 dB(A) tags und 2,3 dB(A) nachts und somit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Diese Veränderungen sind somit nicht beurteilungsrelevant.

Es wurde an diesen Immissionsorten ergänzend geprüft, ob durch die Gesamtverkehrslärmsituation (Straßen- und Schienenlärm) die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70dB(A)tags und 60 dB(A) nachts überschritten werden, Es zeigt sich, dass tags keine Beurteilungspegel von 70 dB(A) und mehr erreicht werden. Nachts werden Beurteilungspegel von 60 dB(A) erstmalig oder weitergehend überschritten. Da die Pegelzunahmen vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall jedoch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen, sind die Zunahmen nicht weiter beurteilungsrelevant.

An den Immissionsorten am Nüssauer Weg (IO 09 bis IO 16)<sup>11</sup> werden die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im Prognose-Planfall in vielen Fällen überschritten. Die Zunahmen vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall liegen mit mindestens 5,2 dB(A) tags und nachts deutlich überall oberhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden vom Gesamtverkehrslärm (Straßen und Schienenlärm) nicht erreicht oder überschritten.

Für den Neubau der Fortführung des Nüssauer Wegs ist voraussichtlich im Rahmen der Ausführungsplanung ergänzend eine Untersuchung nach der 16. BImSchV erforderlich. Den vorliegenden Ergebnissen entsprechend ist jedoch davon aus zu gehen, dass sich hieraus für die vorhandene Bebauung keine Ansprüche auf Lärmschutz ergeben.

---

<sup>11</sup> Siehe hierzu Anlage A1.1 in der schalltechnischen Untersuchung

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Einführung**

Die Gemeinde Büchen plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 die Neuausweisung von Wohnbauflächen. Dafür soll auf einer Fläche von ca. 1,766 ha ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche schließt die bauliche Lücke zwischen Büchen-Mitte und Pötrau und bietet gleichzeitig eine neue Erschließung des Ortsteils Nüssau zur Entlastung der geschützten Lindenallee (Schulweg).

Im Bestand ist die Fläche als Wald bzw. Offenland (z.T. Grünland) anzusprechen.

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BBS, Kiel beauftragt, der Umweltbericht wird hiermit vorgelegt. Die städtebauliche Planung erfolgt durch die Planwerkstatt Nord, Güster.

### **6.2 Grundlagen**

#### **6.2.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan dient einerseits der Neuausweisung von Wohnbauflächen zwischen Büchen-Mitte und Büchen-Pötrau und andererseits der Verbesserung der Erschließung von Büchen-Nüssau über eine neue Erschließungsstraße. Der neu durchzubindende Nüssauer Weg soll dabei die nach BNatSchG geschützte Lindenallee (Schulweg) entlasten. Diese ist aufgrund der Einengung durch große Linden und eine Zunahme des Verkehrs im heutigen Zustand nicht zu erhalten und soll zukünftig teilweise als Einbahnstraße geregelt werden.

So werden im Geltungsbereich neben Straßenverkehrsflächen zur inneren und übergeordneten Erschließung sowie Grünflächen (s.u.) ausschließlich Allgemeine Wohngebiete (WA) mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und liegt bei einer GRZ von 0,3 bis 0,4 sowie einer Bauhöhe von 9,00 bis 10,00 m. Es ist eine offene bzw. abweichende Bauweise in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Lage von Grundstückszufahrten und Nebenanlagen wird teilweise geregelt. Die Regenwasserentsorgung ist möglichst als Versickerung vorzusehen.

Die neu zu schaffenden Wohnflächen sollen einerseits möglichst in die bestehenden landschaftlichen Strukturen eingebunden werden zum anderen aber auch eine höhere bauliche Ausnutzung der Flächen ermöglichen. Dazu wurde die Planzeichnung gegenüber dem Vorentwurf weiterentwickelt und den aktuellen Gegebenheiten (Flüchtlingszuzug) und als Abstimmungsprozess zwischen Behörden und Gemeinde angepasst.

Danach ist es vorgesehen, dass in den WA 1, 2 und 5 auf mindestens 50 % der überbaubaren Fläche nur solche Gebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden könnten.

Die markante Eichenreihe entlang der Grünlandkante wird erhalten und in einen breiten Schutzstreifen mit Erhaltungsgebot eingebunden. Hier ist eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 14 m vorgesehen.

Als weitere Grünstrukturen sind ein Grünzug/Wanderweg zur KITA, Knickschutzstreifen im Süden (entlang der Pötrauer Straße), im Osten (entlang der KITA) und im Norden

sowie ein kleineres Waldstück an der Pötrauer Straße zu nennen. Westlich des geplanten Nüssauer Weges wird ein 2-3 m breiter Grünstreifen als Sandstreifen angelegt. Dieser dient als „Puffer“ zwischen Straße und den angrenzenden naturnahen Flächen.

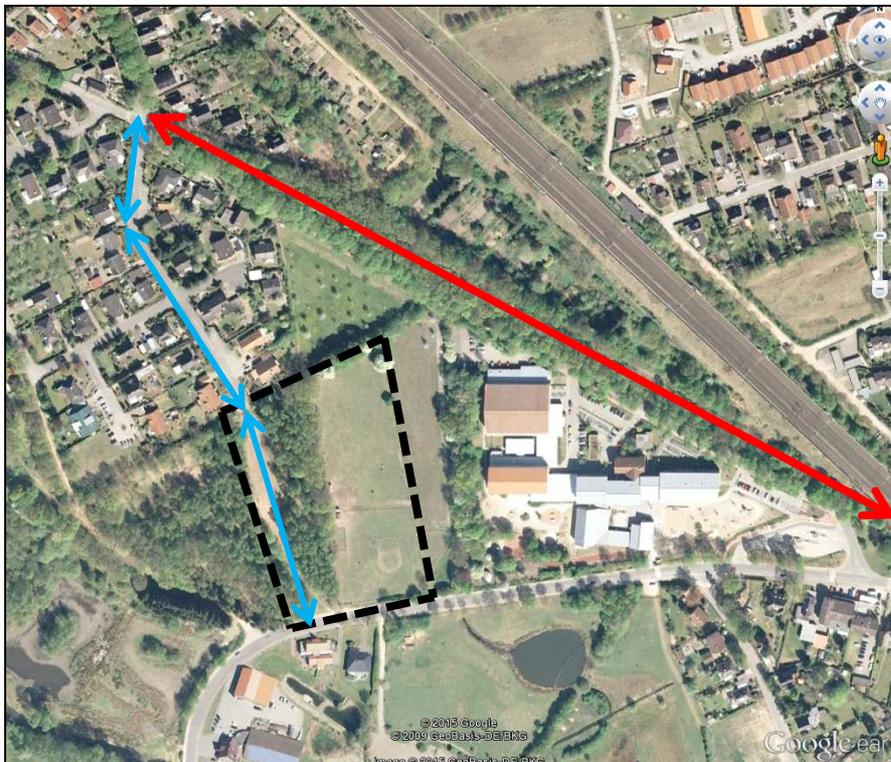
Entsprechend den Festsetzungen (Textteil B) sind für die Grundstücke aus WA 3, 4 und 5 sowie für Stellplatzanlagen Baumpflanzungen vorgesehen, an der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Strauchhecke festgesetzt.

### Konflikte Wald und Naturschutz

Die Planungen führen zu Konflikten zwischen der geplanten Wohnbebauung und naturschutzfachlichen Interessen. Im Rahmen der Festsetzungen und durch Abstimmungsgespräche wurden im laufenden Verfahren diese Konflikte aufgearbeitet.

So wurde u.a. der Geltungsbereich direkt an die Westseite des zu verlängernden Nüssauer Weges gelegt. Eingriffe in den westlichen Wald/geschütztes Biotop werden somit ausgeschlossen. Ein Erhalt des Trockenrasens wird bei Umsetzung der übrigen Planung von allen Beteiligten kritisch gesehen. Hier wird in Abstimmung mit der UNB des Kreises Herzogtum Lauenburg auf eine „Insellösung“ verzichtet (Lage von Trockenrasen auf den privaten Grundstücken, durch Zufahrten zerschnitten) und ein Ausgleich an anderer Stelle befürwortet. Es kommt somit zu einem vollständigen Verlust des östlich des Nüssauer Weges liegenden Trockenrasens (Größe ca. 730 m<sup>2</sup>). Hier wurde bereits im Vorwege der Öffentlichen Auslegung ein Befreiungsantrag gemäß § 67 BNatSchG von den Verboten des § 30 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg gestellt.

Es verbleibenden jedoch Eingriffe in Biotope mit allgemeiner und besonderer Bedeutung sowie in Wald. Hier sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Für den östlich des Nüssauer Weges liegenden Waldbereich ist ein Waldumwandlungsantrag bei der Unteren Forstbehörde zu stellen und auch aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend zu begründen.



**Abb. 9: Übersicht Geltungsbereich**

Rot: Entlastung Lindenallee/Schulweg, blau: Entlastungsstraße Nüssauer Weg

Eine Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in Wald und geschützte Biotop sowie der Nachweis von Öffentlichem Interesse, Ausgleichsflächen o.ä., wie es in den Ausnahmeanträgen dargelegt wurde bzw. wird, wird in Kap. 6.4.2.2 zusammenfassend dargestellt.

## **6.2.2 Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten**

Die vorgesehene Wohngebietsausweisung leitet sich teilweise aus der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes ab. Für die Gemeinde Büchen besteht konkreter Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen für Einfamilienhausbebauung und für den sozialen Wohnungsbau, da die noch freien Flächen überwiegend den bestehenden Bedarf nicht abdecken bzw. in privater Hand und für die Nutzung nicht ausreichend verfügbar sind.

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erfolgte eine umfangreiche Diskussion und Bewertung von Standortalternativen und alternativen Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich. Diese sind, ebenso wie der Nachweis von Wohnflächenbedarf und des öffentlichen Interesses der Anlage 4 zum Umweltbericht zu entnehmen.

## **6.2.3 Fachgesetze und Fachpläne**

### **Planungsrecht**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB (geltend in der aktuellen Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a BauGB dann in einem Umweltbericht.

Unter Berücksichtigung von § 17 UVPG und der Anlage 1 UVPG (geltend in der aktuellen Fassung) ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

### **Eingriffsregelung**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung bezieht sich im Bezug auf die Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des BNatSchG, welches in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren.

### **Artenschutz:**

Bei der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind neben der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgeblich.

### **Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:**

Nach § 44 (1) des BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

abweichende Vorgaben nach § 44 (5) BNatSchG bei privilegierten Vorhaben:

Bei nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2, Satz 1 BauGB (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.

Bei europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten) sowie in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.1 vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 wird jedoch nicht eingeschränkt.

Bei Betroffenheiten lediglich national besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SV (2008) auch mit einer zeitlichen Lücke artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält. Wenn es zu einer unzumutbaren Belastung im Einzelfall käme, ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten möglich.

Es handelt sich hier um ein Verfahren der Bauleitplanung, so dass eine Privilegierung gegeben ist.

### **Landschaftsrahmenplan**

Laut Landschaftsrahmenplan liegt der Planungsraum im Übergangsbereich zwischen besiedelter Fläche (ohne Festsetzungen) und dem Landschaftsraum des Steinautales. Hier ist ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und besonderer Erholungseignung festgesetzt. Besonders hervorgehoben sind das Geotop (Nr. 51: Fluviatile Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz-Delvenau-Tales) sowie die Steinau als Hauptverbundachse im Biotopverbundsystem.

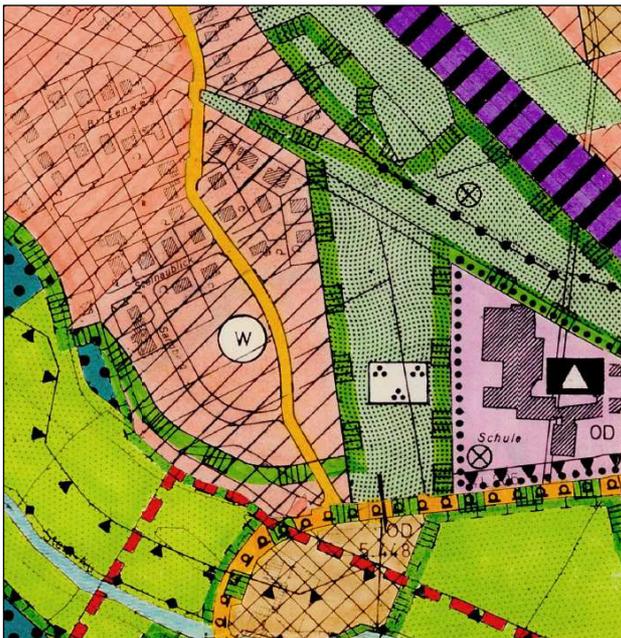
## Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan der Gemeinde Büchen (Brien-Wessels-Werning, 2003) ist die Planungsfläche z.T. als trockene Grasflur bewertet, welche nach § 15 LNatSchG geschützt ist. Die Belegaufnahme stellt ein artenarmes Biotop dar. Einen Konflikt stellt die bereits geplante Straßenbaumaßnahme dar. Der östlich angrenzende Wald wird in schmalere Ausprägung als Laubgehölz dargestellt. Die östlich daran angrenzende Grünlandfläche wird als Intensivgrünland gewertet. Die schon damals geplante Wohnbebauung wird nicht als besonders konfliktträchtig bewertet. Es wird jedoch herausgestellt, dass eine Bebauung des Grünlandes, eine Verwischung der Ortsgrenzen Büchen und Pötrau bedeuten würde. Bezüglich der Entwicklungsziele für Grünland und Wald widersprechen sich die Zielsetzungen im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.

Ziele/Konflikte Landschaftsplan: Ausweisung des Grünlandes als Wohnbaufläche und damit Konflikt „Verwischen der Ortsgrenze“, Wald und Trockenrasen als bedeutsame Biotopflächen erhalten.

Ziele/Konflikte Flächennutzungsplan: Ausweisung der Wald-/Trockenrasenflächen als Wohnbaufläche und damit Konflikt „Eingriff in geschützte Biotope“, Grünland als bedeutsamen Grünzug innerhalb der Bebauung erhalten.

## Flächennutzungsplan



Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Trassenführung des Nüssauer Weges mit angrenzenden Wohnbauflächen bereits dargestellt.

Die Grünlandfläche wird jedoch als Grünachse zwischen Büchen-Mitte und Pötrau dargestellt.

Damit entspricht die Planung in Teilen der Flächennutzungsplanung. Für Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich der Grünfläche ist eine Anpassung des F-Planes erforderlich.

**Abb. 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan**

Die Entwicklung von Wohnbauflächen westlich des Nüssauer Weges (geschütztes Biotop) ist nicht mehr geplant. Eine Änderung des F-Planes für diese Flächen erfolgt jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht, da diese Änderung durch den B-Plan Nr. 50 nicht begründet wäre.

## Verbindliche Bauleitplanung:

Für den Plangeltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. In den 90er Jahren wurde jedoch der Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt, der auch die Flächen südlich der jetzigen Wohnflächen überplant. Grundlage der Planung war schon hier neben der Entwicklung von Wohnbauflächen eine Entlastung des Schulweges bei gleichzeitiger Durchbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße.

Diese Planungen wurde jedoch nur für den nördlichen Teil (der auch jetzt schon bebaut) ist rechtskräftig. Alle Flächen wurden aber aus landschaftspflegerischer Sicht begutachtet. Für die südlichen Flächen wurde schon damals eine gesetzliche Schutzwürdigkeit für den Trockenrasen attestiert (hohe Wertigkeit). Es wird aber in der Bewertung von einem schlechten Erhaltungszustand und einem fortschreitenden Entwicklungsstadium ausgegangen.

#### 6.2.4 Schutzgebiete / geschützte Biotope

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Planungsraum und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG liegen teilweise beidseitig der Wegetrasse des Nüssauer Weges (rote Linien in Abb. 4). Zur genauen Abgrenzung der Flächen hat im November 2014 eine Begehung durch das LLUR stattgefunden. Folgende Flächen weisen danach den Biotopstatus nach § 30 BNatSchG auf:



Rechts des Nüssauer Weges: Trockenrasen,  
Links des Nüssauer Weges: Wälder der trocken warmen Standorte,  
Trasse des Nüssauer Weges, östlicher Wald, Grünlandflächen: nicht geschützt.

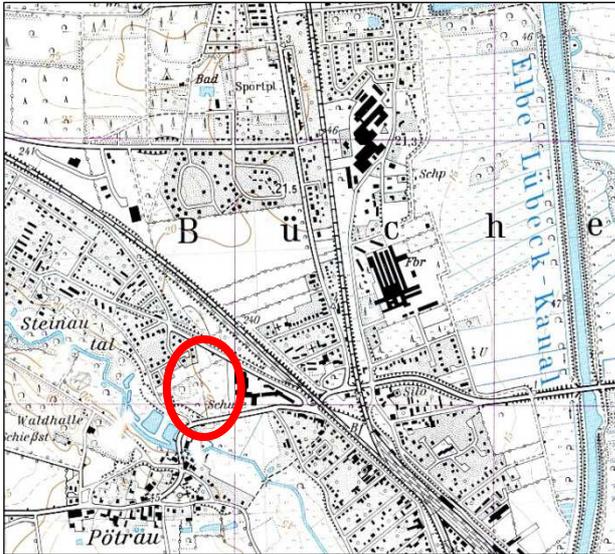
**Abb. 11: Abgrenzung geschützter Biotope (grün)**



Die Steinauniederung ist im landesweiten Biotopverbundsystem als Haupt- (grün) bzw. Nebenverbundachse (blau) ausgewiesen. Der Plangelungsbereich liegt außerhalb des Biotopverbundsystems.

**Abb. 12: Biotopverbundsystem SH**

### 6.2.5 Untersuchungsraum



Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter umfasst die Flächen des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Flächen, so dass die Wirkräume aller zu erwartender Auswirkungen betrachtet werden.

Die Gemeinde Büchen liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg am Elbe-Lübeck-Kanal. Das Plangebiet liegt im westlichen Teil von Büchen zwischen den Ortsteilen Büchen-Mitte und Pötrau.

**Abb. 13: Lage des Vorhabens**

Naturräumlich gesehen gehört das Gebiet zum mecklenburg-brandenburgischen Platten- und Hügelland in der Untereinheit der südwestmecklenburgischen Niederungen mit Sanderflächen und Lehmplatten (Büchener Sander) und bildet damit den Übergang zur lauenburger Geest als Teil der Schleswig-Holsteinischen Geest. Prägende Elemente des Landschaftsraumes sind neben den sandigen Plateaus die eingeschnittenen Flusstäler, die ihren Ursprung als Schmelzwasserabflussrinnen in der Weichseleiszeit haben.

### 6.2.6 Methodik

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben werden, nach den im UVP-Gesetz genannten Schutzgütern untergliedert, untersucht:

- Mensch
  - Pflanzen und Tiere
  - Boden
  - Wasser
  - Luft und Klima
  - Landschaft
  - Sach- und Kulturgüter
- sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dazu wird zuerst der Bestand erfasst und beschrieben. Die Darstellung des Ist-Zustandes beruht auf der Auswertung einer Bestandskartierung der Biotoptypen, Kartierungen zur Fauna sowie vorhandener Daten. Neben der Bestandsbeschreibung erfolgt auch eine Bewertung des momentanen Zustandes, so dass im ökologischen und kulturellen Sinne sensible Bereiche schon bei den Planungen zum Teil entsprechend berücksichtigt werden können.

Bei der Darstellung der Auswirkungen wird geprüft, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Sofern diese nicht vermeidbar oder minimierbar sind, werden sie zur Bewertung des Vorhabens aufgezeigt. Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden ebenfalls aufgezeigt.

## **6.3 Wirkfaktoren**

### **6.3.1 Bauphase**

Durch den Bau eines Wohngebietes kommt es zu verschiedenen Wirkfaktoren, die sich auch, je nach Baudurchführung der Bauherren, über einen längeren zeitlichen Rahmen erstrecken können.

Als besonderer Belastungsfaktor sind dabei der Lärm durch Maschinentätigkeiten sowie der Baustellenverkehr zu nennen. Eingeschränkte Passierbarkeit der angrenzenden Straßen und ein erhöhter LKW-Verkehr haben zudem Auswirkungen über das Baugebiet hinaus.

Im Vorhabensraum wird eine GRZ von 0,3 bis 0,4 festgesetzt, d.h. mindestens 30 bzw. 40 % der Flächen (zuzüglich Nebenanlagen) werden versiegelt und stehen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen verloren.

Durch die Festsetzung eines zu erhaltenden Gehölz- und Baustreifens wird zumindest teilweise die Silhouette des Gehölzgürtels erhalten. Trotzdem werden sich das Orts- und Landschaftsbild und auch das subjektive Landschaftsempfinden durch die teilweise Bebauung des Grüngürtels deutlich verändern.

### **6.3.2 Anlagen- und Betriebsphase**

Während der Anlagen- und Betriebsphase stellen Verkehr (Lärm) und Bewegungen sowie die Baukörper an sich (Landschaftsbild) die bedeutendsten Wirkfaktoren dar. Zusätzlich ist durch die Bebauung mit einer erhöhten Wärmeabstrahlung und von Stoffeinträgen (Abgase, Müll) auf die umliegenden Flächen zu rechnen. Die Versiegelung von Boden hat nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Zukünftig stellt der neu durchzubindende Nüssauer Weg die bauliche Begrenzung zur Steinauniederung dar. Dieses ist im Rahmen der Ortsbildgestaltung als sinnvolle Abgrenzung zu beschreiben, um diesen ökologisch und für die Erholungseignung bedeutsamen Raum zu schützen.

Die Umwandlung von Grünland und Wald in Wohnbaufläche stellt eine Verkleinerung der Naturraumflächen Büchens zwischen Schule und Nüssau dar. Die Erholungsnutzung (Wegebeziehungen) über das vorhandene Wegenetz bleibt jedoch weitgehend unbeeinträchtigt.

Die Lindenallee wird mit der Herstellung des verlängerten Nüssauer Weges zu einer Einbahnstraße im Bereich zwischen Schule und Nüssau. Dieses mindert die heutigen verkehrlichen Auswirkungen und dient dem Erhalt der Lindenallee als Biotop.

Weitere erhebliche Wirkfaktoren sind während der Betriebsphase nicht zu erwarten.

## **6.4 Umweltprüfung**

### **6.4.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter**

#### **6.4.1.1 Schutzgut Mensch und Nutzungen**

Neben den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Klima/Luft ist insbesondere auch der Mensch Teil der Umwelt. Seine Belange in Bezug auf Wohn- und Lebensqualität, Infrastruktur und Erholung bilden eine wichtige Grundlage für die Lebensbedingungen des Menschen, für seine Gesundheit und das Wohlbefinden. Insbesondere Belastungsquellen wie z.B. Lärm haben deutlichen Einfluss auf den Menschen und sind hinsichtlich der Tolerierbarkeit von Störungen, der zeitlichen Akzeptanz und der Regenerierbarkeit zu beurteilen.

## **Wohnen und Arbeiten**

Büchen ist als Unterzentrum mit Einzelhandel und sonstigen Dienstleistungen des täglichen Bedarfs einzustufen. Das Ortsgebiet gilt insgesamt als ruhige Wohngegend, jedoch mit Vorbelastungen durch bedeutende Achsen der Deutschen Bahn sowie durch Straßenverbindungen. Arbeitsplätze finden sich im Einzelhandel, in kleineren Gewerbebetrieben und in der verarbeitenden Industrie. Es sind ebenfalls Kindergärten und die Gemeinschaftsschule mit Förderzentrumsteil in Büchen vorhanden.

Das Umland von Büchen ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt, es bestehen jedoch gute Verkehrsverbindungen Richtung Mölln und Lauenburg, sowie über die A 24 Richtung Hamburg und Berlin. Büchen ist ebenfalls Eisenbahnknotenpunkt mit Linien Richtung Lübeck, Lauenburg/Lüneburg, Hamburg und Berlin. Der Elbe-Lübeck-Kanal stellt eine wichtige Wasserstraßenverbindung zwischen Elbe und Ostsee dar. Die regionale und überregionale Erschließung kann somit als sehr gut bezeichnet werden (Standortvorteil).

Der Ort hat insgesamt knapp 5.700 Einwohner und besteht aus den Ortsteilen Büchen-Dorf, Nüssau und Pötrau, die inzwischen fast ganz zusammen gewachsen sind. Aus den o.g. Gründen ist Büchen als wachsendes Mittelzentrum zu beschreiben. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Büchener Bürger, aber auch für Pendler ist aus diesem Grund sehr hoch.

Das Plangebiet stellt einen der letzten innerörtlichen Freiräume dar, welcher derzeit der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzung bzw. Erholung dient. Weitere Erholungsflächen schließen sich westlich, zum Steinautal hin an. Im Norden und Osten ist bereits Bebauung vorhanden (Einfamilienhausbebauung, Schul- und Kindergartenkomplex). Im Süden setzt sich die weitgehend unbebaute Steinauniederung fort. Hier sind Grünlandflächen vorhanden, angrenzend aber auch landwirtschaftliche Betriebe und Wohnbebauung.

Die Lindenallee hat eine hohe Bedeutung als Verbindungsstraße von Nüssau zur Schule und der Lauenburger Straße. Sie ist durch die alten Bäume und gering leistungsfähige Asphaltdecke derzeit überbelastet. Der Nüssauer Weg ist eine derzeit ruhige Wohnstraße zur Erschließung von Einfamilienhausbebauung.

## **Erholungsnutzung**

Aufgrund seines ländlichen Umlandes bieten sich in der näheren Umgebungen des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld von Büchen zahlreiche Möglichkeiten der naturbezogenen Naherholung an. Wander- und Radwege in die Umgebung sind zahlreich vorhanden. Dazu gehören auch die Wanderwege entlang des Elbe-Lübeck-Kanals, der auch für Wassersport gut geeignet ist und eine Verbindung zwischen Elbe und Ostsee darstellt.

Sportanlagen, Freibad und Campingplatz sind ebenfalls in Büchen vorhanden. Das FFH-Gebiet Nüssauer Heide als bedeutsamer Naherholungsschwerpunkt und Lebensraum zu schützender Tier- und Pflanzenarten liegt in einer Entfernung von ca. 1,3 km.

## **Lärm**

Die Pötrauer Straße und der Nüssauer Weg/Schulstraße sind als Durchgangsstraßen zu beschreiben. Hier wirkt Verkehrslärm auf den Geltungsbereich ein. Der Nüssauer Weg stellt eine ruhige Anliegerstraße dar. Deutliche Lärmbelastungen bestehen auch durch die Nähe zur Bahn.

Sowohl durch die angrenzende Schule als auch durch die KITA ist zu Betriebszeiten mit Lärm durch spielende Kinder, Gespräche, Fahrzeugverkehr etc. zu rechnen. Die-

se Belastungen sind jedoch auf Werktage zwischen 7 Uhr und 16 Uhr begrenzt. Nacht- und Ruhezeiten sind nicht betroffen.

Durch das Büro LAIRM Consult, Bargteheide, wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Stand 4.11.15). Als maßgebliche Lärmquellen werden hier in der Umgebung des Plangeltungsbereichs genannt:

- Straßenverkehrswege mit Pötrauer Straße, Lauenburger Straße, Zwischen den Brücken, Nüssauer Weg und Schulweg,
- Schienenverkehrswege: DB-Strecken Hamburg-Berlin und Büchen-Lübeck.

Unter Betrachtung der Gesamtverkehrsbelastung werden die Immissionsgrenzwerte im Prognose-Nullfall tagsüber an zwei Untersuchungspunkten und nachts an fast allen Untersuchungspunkten überschritten. Ausnahmen bilden die IO Nr. 9, 14 und 15 an der Sackgasse Nüssauer Weg.

### **Infrastruktur/Verkehr**

Die Straßen dienen der Erschließung von Ortsteilen, hier insbesondere der Erschließung von Büchen-Nüssau sowie der Anbindung der Schule/KITA. Der Handlungsbedarf bezüglich der Lindenallee wurde bereits erläutert, da diese für die aktuellen Verkehrsströme in Breite und Ausbauzustand nicht ausreichend ist.

Bestand und Veränderungen der Verkehrsströme wurden durch ein Verkehrsgutachten untersucht (Zacharias Verkehrsplanungen, 11.8.15). Diese hat ergeben, dass die Hauptverkehrsnutzer des Nüssauer Weges/Schulweges aus dem dort angeschlossenen Wohngebiet stammen (Ziel- und Quellenverkehr). Nur ca. 1/3 der Fahrten wird von ortskundigen Durchfahrern (Anbindung Pötrauer Straße-Heideweg als „Abkürzung“) oder von Besuchern der Schule/KITA durchgeführt. Insgesamt ergibt sich eine Gesamt-Fahrzeugbelastung im Bestand von 2.500 KFZ/Tag, davon ca. 95% in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr. Der Anteil von Schwerlastverkehr lag bei 5%. In dem Sackgasenstück des Nüssauer Weges findet derzeit kaum Verkehr statt (nur Anwohner).

In der Trasse des Nüssauer Weges liegt eine Abwasserleitung der Gemeinde Büchen.

### **Bewertung:**

---

Gebiet mit hoher Bedeutung sowohl für Naherholung- als auch für Wohnnutzung. Es handelt sich um eine weitgehend ruhige Wohngegend mit vielen Spazierwegen. Schule und Kindergarten liegen in unmittelbarer Nähe.

#### **6.4.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

##### **6.4.1.2.1 Biotopbestand**

Der Biotopbestand wurde im Mai und im August 2013 begutachtet. Zur Lage der Biotoptypen siehe Anlage 1 Blatt 1.

##### **Östlicher Geltungsbereich:**

Die Wiese innerhalb des Geltungsbereichs ist als Intensivgrünland zu beschreiben (GI), stellenweise sind Feuchtezeiger (Rohrglanzgras) und Ruderalisierungszeiger (Sauerampfer, Brennesseln) vorhanden. Im Bereich der großen Bäume hat sich eine ca. 5-10 m breite schattige Ruderalflur, überwiegend aus Brennesseln, entwickelt (RHm). Im Norden und Süden ist die Grünlandfläche durch einen Knick bzw. Gehölzstreifen eingefasst (HW). Der nördliche Knick ist sehr lückig mit einzelnen Hainbuchen. Der südliche Gehölzstreifen ist dicht bewachsen mit Schneebeeren, Heckenkirschen und Weißdorn und mit kleineren Bäumen (hier Eiche, Bergahorn,

Eberesche) durchsetzt. Für die Knicks besteht Biotopschutz im Sinne des § 21 LNatSchG. Auf dem Kita-Grundstück wurde ebenfalls ein junger Knick angelegt. Am östlichen Rand der Wiese verläuft ein flacher Graben/Mulde, welcher der Oberflächenentwässerung dient. Im Norden zum Wohngebiet ist ein Knick festgesetzt (B-Plan Nr. 23), der jedoch kaum ausgebildet ist.

### Westlicher Geltungsbereich

Die westliche Teilfläche gliedert sich in einen dichten Waldbereich sowie einen gering bewachsenen Offenlandstandort. Zur Einschätzung der potenziellen Schutzwürdigkeit dieser Flächen wurde hier gezielt nach Zeigerarten der geschützten Biotope gesucht.

### Teilfläche: Offenbereich am Weg

Die Fläche wurde 1999 als geschützter Biotop des Typs "Trockenrasen" kartiert. Der Boden im Bereich der untersuchten Fläche ist überwiegend sandig und damit potenziell geeignet zur Entwicklung von Trockenrasenvegetation. Beidseitig wird die Fläche durch den zunehmend höher werdenden Gehölzaufwuchs beschattet (sichtbar auch in s. Foto 1). Zum Zeitpunkt der Begehung war das Bodenrelief streifig gefurcht. Die Fläche wird regelmäßig im Rahmen der Freihaltung einer Abwasserleitungstrasse gepflegt und zeigte einen relativ artenarmen Bewuchs. Es dominierten die Arten *Fallopia convolvulus* (Acker-Windenknöterich) und *Spergula arvensis* (Acker-Spark). Beide Arten gehören zu den häufigen Wildkräutern der Äcker und sind nicht in der Tabelle kennzeichnender Arten für Trockenrasen im Kartierschlüssel der nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein (Stand 10/2007) enthalten.

Die einzigen hier festgestellten kennzeichnenden Trockenrasenarten waren *Rumex acetosella* (Kleiner Sauerampfer), einzelne Exemplare von *Scleranthus perennis* (Einjähriger Knäuel, RL SH V) und 3 Exemplare der *Jasione montana* (Berg-Sandglöckchen, RL SH 3). Durch Anwohner liegen Hinweise auf weitere Rote-Liste-Arten (u.a. Orchideenarten) in diesem Bereich vor.



**Abbildung 14** Foto 1: offener Bereich am Weg **Abbildung 15** Foto 2: Boden umgebrochen

Auf Grund der Artenarmut und dem relativ niedrigen Anteil an kennzeichnenden Trockenrasenarten ist die Fläche nach gutachterlicher Einschätzung derzeit dem Biotoptyp TRo / TRs (Offenbereiche trocken-magerer Standorte / Artenarme Sukzessionsflächen) zuzuordnen, der gemäß der Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein (Stand 2003) nicht zu den geschützten Biotoptypen gehört.

Im November 2014 wurde die Fläche ergänzend durch das LLUR begutachtet. Zu diesem Zeitpunkt lag die Bodenbearbeitung der Flächen einige Zeit zurück. Der Biotoptyp des Trockenrasens hatte sich teilweise wieder entwickelt. Die schlechte Ausprägung des Biotoptyps wird auf die mehrfach durchgeführten Bodenarbeiten zurückgeführt, welche in diesem Zusammenhang dann nach Einschätzung des Kreises eine widerrechtliche Störung des Biotoptyps darstellen. Eine Teilfläche von ca. 730 m<sup>2</sup> östlich der freizuhaltenden Trasse des Nüssauer Weges ist daher als geschütztes Biotop „Trockenrasen“ anzusprechen (siehe auch Kap. 2.4).

#### **Teilfläche: Gehölz östlich des Weges**

Diese Fläche wurde 1999 als geschützter Biotop des Typs "Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte" kartiert. Diese Einstufung liegt mittlerweile 14 Jahre zurück. Inzwischen sind die Gehölze höher und dichter geworden und entfalten damit eine stärkere Beschattungswirkung (s. Foto 3).

Zum Zeitpunkt der Begehung fand sich am östlichen Rand der Fläche ein Saum mit teils älteren Eichen bis zu einem Stammdurchmesser von 90 cm ohne "krattartige" Wuchsformen. Die übrige Fläche wurde von Birken dominiert mit Stammdurchmessern bis ca. 40 cm. Vereinzelt waren weiterhin im Unterwuchs u.a. auch Schlehe, Vogelbeere, Traubenkirsche und Brombeere enthalten. Im Unterwuchs fanden sich als kennzeichnende Arten der "Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte" vereinzelt *Solidago virgaurea* (Echte Goldrute) und *Polygonatum odoratum* (Salomonsiegel). Zu den weiteren hier vorkommenden Arten gehören u.a. *Calamagrostis epigejos* (Sand-Reitgras), *Stellaria holostea* (Sternmiere), *Impatiens*-Arten, *Geum urbanum* (Echte Nelkenwurz), *Galeopsis* sp., *Urtica dioica* (Brennnessel), *Hedera helix* (Efeu), *Galeobdolon luteum* (Goldnessel).



**Abbildung 16:** Blick von Osten auf das Wäldchen



**Abbildung 17:** Südlicher Teil des Weges mit Böschung



**Abbildung 18:** Gebüsch, im Hintergrund ältere Eichen

Obwohl hier ein sandiger und durchlässiger Böden vorliegt, wird die Fläche nach gutachterlicher Einschätzung auf Grund des weitgehenden Fehlens kennzeichnender Unterwuchs-Arten wie z.B. Ginster und verschiedenen krautigen Arten, (sonnenexponierter) Böschungen/Stufen und angrenzenden charakteristischen Biotoptypen wie Trockenrasen, Wärmeheiden oder Steilküsten) als mittlerweile nicht mehr schutzwürdig eingestuft. Dieser Einschätzung wird durch die Begutachtung des LLUR 2014 gefolgt.

### **Umgebung des Geltungsbereichs**

Anders stellt es sich jedoch mit der Waldfläche westlich des Weges dar. Hier ist der Baumbestand deutlich lückiger und lässt eine artenreichere Krautschicht zu. Diese Fläche wurde nicht näher begutachtet, daher wird die Einschätzung von 1999 (geschützte Biotop, Biotoptyp der „Wälder und Gebüsche trocken-warmer Standorte“) beibehalten.

Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Pötrauer Straße. Nördlich des Geltungsbereiches ist Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhausbebauung mit größeren Gärten entlang des Nüssauer Weges und des Sandberges vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Kartierungen war die östlich des Geltungsbereichs liegende KITA noch in Bau, die südliche Wiese wurde als Bodenlagerfläche genutzt. Inzwischen ist die KITA fertig gestellt. Die Wiese hat sich wieder zu Intensivgrünland entwickelt. Die KITA selbst ist mit Spiel- und Parkplatzflächen angelegt und durch einen Knickwall (noch unbepflanzt) eingegrünt.

### **Bäume**

Im Rahmen der Bestandsvermessung wurden auch alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm im Plangeltungsbereich aufgemessen. Zur Lage und Größe der Bäume siehe Anlage 1 Blatt 2.

Die Bäume auf den Flurstücken 39/10 und 39/19 wurden, abgesehen von einem breiten Streifen mit den dort noch vorhandenen großen Eichen, vollständig gefällt. Hier hat sich inzwischen eine Ruderalvegetation mit Gehölzjungwuchs, tws. Späte Traubenkirsche, entwickelt. Aufgrund des nicht genehmigten Kahlschlags besteht hier eine Aufforstungsverfügung durch die Untere Forstbehörde bis Ende 2016, sofern der B-Plan bis dahin noch nicht rechtskräftig ist.

Neben einem lockeren Eichen-Birken-Bestand mit überwiegend kleineren Bäumen östlich des Offenbereiches ist insbesondere die Eichenreihe entlang der Grünlandkante sowohl bezüglich des Landschaftsbildes als auch als Lebensraum von besonderer Bedeutung. Hier sind Eichen mit Stammdurchmessern zwischen 30 und 160 cm vorhanden.

#### **6.4.1.2.2 Tierbestand**

Das faunistische Potenzial wurde bezüglich der artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen durch eine Kartierung belegt. Bezüglich der Bestandsbeschreibung für diese Tierarten wird auf die Artenschutzrechtliche Prüfung in Anlage 3 zum Umweltbericht verwiesen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung des Arteninventars:

#### **Zauneidechsen/Reptilien/Amphibien:**

Es konnten bei allen Begehungen weder in der Fläche noch auf/unter den Blechen Nachweise von Zauneidechsen erbracht werden. Es kann daher davon ausgegan-

gen werden, dass im Geltungsbereich keine Zauneidechsen vorkommen. Das Vorkommen von Zauneidechsen in der Umgebung (z.B. Trockenmauern in den Gärten) ist jedoch möglich.

Als Begleitarten wurde bei den Begehungen die Blindschleiche festgestellt. Amphibien wurden nicht festgestellt, es können jedoch Grasfrosch und Erdkröte hier v.a. zur Überwinterung vorkommen, im Sommer ist die Fläche eher zu trocken. Es ist somit davon auszugehen, dass der Geltungsbereich eine geringe besondere Bedeutung für Reptilien und Amphibien hat.

## Vögel

Im Bereich der Gehölzbestände des Geltungsbereichs wurde ein arten- und individuenreicher Vogelbestand ermittelt. Es handelt sich hierbei um die typischen Arten der Gehölz- und Gartenbiotope. Insgesamt wurden 20 Vogelarten nachgewiesen (s.a. Fachgutachten). Besonders anspruchsvolle Arten oder Rote-Liste-Arten wurden jedoch wohl auf Grund der Störungen durch Spaziergänger (z.T. mit Hunden), Kindergarten- und Schulbetrieb, Straßenverkehr u.a. nicht nachgewiesen. Trotzdem unterliegen alle nachgewiesenen Vögel dem besonderen Schutz nach § 44 BNatSchG. Bodenbrüterarten des Offenlandes traten hier auf Grund der Kleinflächigkeit und der Störungen nicht in Erscheinung.

Umgebung: In den übrigen an den Geltungsbereich angrenzenden bebauten und z.T. stark gestörten Bereichen des Geltungsbereichs (Kindergarten- und Schullärm, Fußgänger, Straßenverkehr) kommen ebenfalls nur weniger empfindliche Vogelarten der Gehölze und Siedlungsbereiche vor. Der Teichrohrsänger wurde im Steinatal nachgewiesen, für den westlichen Wald liegen Hinweise auf das Vorkommen des Mittelspechtes vor.

## Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet weist einen guten bis hohen Strukturreichtum auf. Vor allem typische Siedlungsfledermäuse wie Breitflügel- und Zwergfledermaus finden hier ausgezeichnete Lebensbedingungen vor. Aufgrund des Nebeneinanders von Quartierressourcen (Gebäude und zahlreiche Laubbäume in verschiedenen Sukzessionsstadien) sowie wertige Jagdhabitats (windgeschützte Gehölzränder, Viehweide, alte Laubbäume und Wege) beherbergt der Planungsraum ein mit mind. 6 Arten als reichhaltig zu bezeichnendes Artenrepertoire. Von einigen dieser Arten (z.B. Zwerg- und Breitflügelfledermaus) sind hier darüber hinaus Wochenstubengesellschaften im angrenzenden Siedlungsbereich zu erwarten. Großquartiere der restlichen Fledermausarten sind in geeigneten Baumhöhlen und -spalten möglich, deshalb ist vor der Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren, um das Töten von Tieren auszuschließen und die konkrete Quartiereignung festzustellen. Die Aktivitätsdichte insbesondere von Fledermäusen der Gattung *Pipistrellus* (Zwerg-, Mücken- und Rauhauffledermaus) ist trotz der späten Untersuchungen als durchschnittlich anzusehen.

## Haselmäuse

Die Haselmaus gehört zu den europäisch geschützten Arten. Als Lebensraum bevorzugt sie Waldränder mit großer Struktur und Strauchvielfalt. Größere Gehölzbestände finden sich im Untersuchungsgebiet lediglich im östlichen Bereich. Aufgrund der nur spärlich ausgebildeten Strauchschicht ist ein Vorkommen der Haselmaus hier aber nicht zu erwarten.

## Weitere Arten

Hochstauden und nektarreiche Blüten bieten verschiedenen Insekten Nahrungsgrundlage. Dazu gehören insbesondere die Artengruppen der Schmetterlinge (u.a. Bläulinge), Käfer und Heuschrecken. Potenzielle Habitate sind in den Offenlandbereiche vorhanden. Eine weitere Artengruppe, die das Untersuchungsgebiet als Lebensraum nutzen kann sind Kleinsäuger wie Igel, Maulwurf, Mäuse und Eichhörnchen. Europäisch geschützte Arten werden nicht erwartet.

## Bewertung

Hinsichtlich der Biotopausstattung sind sowohl Biotope allgemeiner Bedeutung (Grünland) wie auch Biotope besonderer Bedeutung (Wald, Trockenrasen), die z.T. auch dem Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegen, vorhanden.

Die faunistische Besiedlung ist ebenfalls von allgemeiner Bedeutung, jedoch mit einem deutlichen Besiedlungsschwerpunkt im Bereich des Waldes (Vögel, Fledermäuse).

### 6.4.1.3 Schutzgut Boden

#### Allgemeine Aussagen

Im Planungsraum wird das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Bodenfunktionen (nach § 2 BBodSchG) mittels der Bodenmerkmale, bodenkundlicher Bodenhorizontmuster und geologischer Bodenschichtmuster sowie Bodenbelastungen beschrieben.

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind überwiegend als Böden der Altmoränenlandschaft anzusprechen, hier in der Groβenheit der Niederungen und weichselezeitlichen Auensander. Der Bodentyp wird gemäß Bodenübersichtskarte SH als podsolierte Normbraunerde eingestuft (p BBn).

Lokal ist der Boden des Grünlandes jedoch eher als sandig bis anmooriger Boden mit hoher organischer Oberbodenaufgabe, der westlich angrenzende Boden im Wald als durchlässiger Sandboden ohne deutlich ausgeprägten Ah-Horizont anzusprechen. Die Unterscheidung spiegelt sich auch in der Bodenbewertung gemäß Umweltatlas SH wieder. Hier ist nur die Grünlandfläche südlich der KITA (Grünland Ostteil) sowie die Grünlandfläche im Geltungsbereich (Grünland Westteil) bewertet.

Bodenbewertung	Grünland (Ostteil)	Grünland (Westteil)
Erosionsgefährdung	gering	gering
Feldkapazität im effektiven Wurzelraum	sehr hoch	sehr gering
Bodenkundliche Feuchtestufe	mittel feucht	mittel frisch
Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum	mittel	sehr gering
Bodenwasseraustausch	sehr gering	hoch
Natürliche Ertragsfähigkeit	mittel	mittel

Im Geltungsbereich sind derzeit nur geringe Vorbelastungen für den Boden zu beschreiben. Dabei handelt es sich im Bereich der geplanten Straßentrasse und das oberflächennahe Grubbern der Fläche und die Bodennutzung im Bereich des Grünlandes. Die Offenlandflächen sowie der Wald unterliegen derzeit der Bodensukzession.

### **Bodenuntersuchung**

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung (Ingenieurbüro Reinberg, Lübeck, 3.8.15) wurden im gesamten Plangeltungsbereich 7 Kleinbohrungen niedergebracht. Mit Ausnahme eines Bohrpunktes ganz im südwestlichen Bereich des Wanderweges weisen alle anderen Punkte eine Oberbodenschicht von 40 bis 70 cm auf, die von Sanden unterschiedlicher Körnung unterlagert wird (bis 1,8 unter GOK bzw. bis Endteufe 5,00 m unter GOK). In dem einen o.g. Bohrpunkt fehlt die Oberbodenauflage. Teilweise werden die Sandschichten von Beckenschluffen unterlagert.

### **Geländere relief**

Der Plangeltungsbereich ist gekennzeichnet durch ein bewegtes Geländere relief, welches von Nord nach Süd und von West nach Ost abfallend ist. Die Höhenunterschiede Nord-Süd liegen im Bereich der geplanten Straßentrasse bei ca. 3,4 m, wobei die Höhendifferenz im Wesentlichen auf den südlichen 30-35 m abgebaut wird. Hier verläuft der Wanderweg deutlich im Einschnitt, d.h. die angrenzenden Flächen liegen deutlich höher. Im Bereich der Wiese liegt die Höhendifferenz zwischen Nord und Süd nur bei ca. 1,0 m. Die Höhendifferenz West-Ost beträgt überall ca. 3-4 m. Die Geländehöhen liegen zwischen 21,77 m NN (Nordwest) und 15,74 m NN (Südost).

### **Bewertung**

---

Die Böden des Untersuchungsgebietes unterliegen derzeit nur geringen Belastungen und sind aufgrund ihrer Ausprägung als Böden allgemeiner Bedeutung einzustufen.

#### **6.4.1.4 Schutzgut Wasser**

Wasser zählt zu den unbelebten Umweltmedien. Es ist jedoch häufig mit vielfältigem Leben erfüllt und zu einem hohen Anteil in Lebewesen gebunden. Ferner stellt es eine wesentliche Lebensgrundlage für alle Organismen dar. Wasser ist eng mit den anderen Schutzgütern verbunden, da es die anderen Umweltmedien durchdringt und dort zahlreichen natürlichen Prozessen unterliegt. Außerdem ist es ein wichtiges Transportmedium für Stoffe aller Art.

Aufgrund der überwiegend durchlässigen, sandigen Böden haben diese eine hohe Wasserdurchlässigkeit verbunden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate, die nur gering beeinflusst wird. Aufgrund der allgemein durchlässigen Böden und einer überwiegend unzureichenden Deckschicht wird dieser gemäß Umweltatlas SH als gefährdet eingestuft (chemischer Zustand). Es sind tiefe Grundwasserkörper vorhanden.

Oberhalb der in der Bodenuntersuchung erbohrten Beckenschluffe bildet sich Schichtenwasser aus. Die höchsten Wasserstände wurden im Bereich der östlichen Wiese mit Tiefen von 1,5 m unter GOK erbohrt. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt von Nord nach Süd parallel zum Geländere relief. Die Bodenuntersuchungen wurden nach einer längeren Trockenperiode durchgeführt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass mit einem witterungsbedingten Grundwasseranstieg im Bereich

der Wiese bis 1,0 m unter GOK zu rechnen ist (Reinberg, 2015). Der Graben am östlichen Rand des Plangebietes hat Entwässerungs- und Vorflutfunktion.

Westlich des Plangebietes verläuft die Steinau, jedoch deutlich tiefer als der Geltungsbereich (Sohlhöhe an der Brücke ca. 14,80 m NN). Sie stellt die Vorflut für die Entwässerung des Geltungsbereiches dar (Entfernung ca. 220m). Wasserschutzgebiete sind im Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

## **Bewertung**

---

Das Schutzgut Wasser hat im Untersuchungsraum überwiegend allgemeine Bedeutung. Die Böden sind typisch für diesen Landschaftsraum. Eine potenzielle Gefährdung besteht hinsichtlich der Durchlässigkeit der Böden sowie der Nähe zur Steinau. Grundwasser beeinflusste Böden, Flächen mit geringem GW-Flurabstand oder Niedermoorböden sind im Planungsraum nicht vorhanden.

### **6.4.1.5 Schutzgut Klima und Luft**

Das Schutzgut Klima ist von den örtlichen Gegebenheiten wie Wind, Temperatur, Sonnenscheindauer, Niederschläge und Landschaftsstruktur geprägt. Einflüsse ergeben sich aus der regionalen Nutzung und stehen in enger Beziehung zum Thema Luft und Luftqualität.

#### **Überregionales Klima**

Die Lage in Schleswig-Holstein zwischen Nord- und Ostsee ist für die klimatischen Gegebenheiten ausschlaggebend. Das Gemeindegebiet von Büchen mit Jahresniederschlägen von ca. 700 mm sowie Jahresmitteltemperaturen von ca. 8°C weist innerhalb des gemäßigten ozeanischen Klimas Schleswig-Holsteins eine schwache Kontinentalität auf. Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen und liegt bei ca. 3 bis 4 m/s. Die Hauptwindrichtungen sind im Jahresmittel West und Südwest. Bei kontinentalem Einfluss im Winter können auch östliche Windrichtungen vorherrschen.

Aufgrund der ländlichen Strukturen der Gemeinde Büchen mit lockerer Bebauung und großen Grün-, Frei- und Waldflächen liegen keine klimatischen Belastungen vor.

#### **Lokales Klima**

Die unbebauten, unversiegelten Flächen des Geltungsbereiches weisen besondere mikroklimatische Verhältnisse auf. Sie sind als Kaltluftentstehungsbereiche zu beschreiben, wirken klimatisch ausgleichend und haben damit eine hohe Bedeutung für die angrenzenden Bauflächen, welche eher größeren Überwärmung unterliegen. Da die Siedlungsbereiche im Untersuchungsraum allerdings zu einem großen Teil aus Gärten bestehen, wirken sich die Belastungen der versiegelten Flächen nur mikroklimatisch aus.

Insbesondere Waldflächen weisen eine ausgeglichene Klimabilanz auf (geringe Aufheizung, geringe Auskühlung). Der Grünzug der Steinauniederung sorgt ebenfalls für Frischluftzufuhr für alle bebauten Flächen.

## Luftqualität

Deutliche Belastungen der Luftqualität sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Kleinräumig können Belastungen durch PKW- und LKW-Verkehr auftreten, die aber sowohl für den menschlichen Organismus als auch für Tiere und Pflanzen keine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Die größeren Gärten und Gehölzbestände wirken sich positiv auf die Luftqualität im Sinne einer Filterfunktion aus.

## Bewertung

Klima und Luftqualität unterliegen im Geltungsbereich kaum Vorbelastungen. Im Bereich der Bebauung findet nur eine geringe Aufheizung statt, es sind ausreichend klimatische Ausgleichsräume vorhanden.

### 6.4.1.6 Schutzgut Landschaft

Als Schutzgut ist die Landschaft aufzunehmen und zu bewerten. Da die ökologischen Funktionen der Landschaft bereits in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben wurden, werden diese hier weniger betont und v.a. das Landschaftsbild betrachtet. Der Begriff des Landschaftsbildes definiert sich über die äußere, mit allen Sinnen wahrnehmbare Erscheinung von Umwelt und Landschaft. In der Auseinandersetzung mit der sie umgebenden Welt reagieren die Menschen dabei nicht auf die objektiv vorliegenden Verhältnisse, sondern auf das Bild, das sie sich von der Umgebung machen. Dabei setzen sie die vorhandenen Strukturen zu einer ganzheitlichen Gestalt - dem Landschaftsbild - zusammen. Die größte Rolle spielt dabei, entsprechend der menschlichen Sinneshierarchie, die visuelle Wahrnehmung, dazu gehört aber auch der Gehör- und der Geruchssinn sowie in geringem Maße taktile Reize.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum weist zwar eine gewisse anthropogene Überformung durch die angrenzende Bebauung am Nüssauer Weg und an der Pötrauer Straße auf. Durch die großen Baukörper stellt auch das Schulgelände eine deutliche Ortsbildprägung dar. Der eigentliche Geltungsbereich ist jedoch vollständig ohne Bebauung und kann als innerörtlicher Grünzug (Spazierweg) beschrieben werden. Eine besondere Prägung haben hier die großen Eichen entlang der Grünlandkante sowie der Wald-/Offenlandcharakter, der sich westlich bis zur Steinauniederung hin fortsetzt.



Abbildungen 19 und 20



Aufgrund der großen Bäume in Verbindung mit Offenbereichen und der guten Erlebbarkeit der Flächen wird der Geltungsbereich als „schön“ bzw. landschaftlich reizvoll empfunden. Sowohl das Erscheinungsbild der trocken warmen mit großen Bäumen und kleinen Trockenrasenarten wie auch die für Niederungen typischen Grünlandflächen im Übergang zu den Niederungsflächen der Steinau sind für Büchen an vielen Stellen Ortsbild bestimmend.

Im Ortsbild weist Büchen die typischen Strukturen eines Unterzentrums auf (überwiegend Einzelhausbebauung, kleinere Gewerbe- und Industriebetriebe, Einzelhandel). Als Besonderheit sind jedoch die Landschaftselemente des Elbe-Lübeck-Kanals und der Nüssauer Heidelandschaft zu nennen.

## **Bewertung**

---

Das Landschaftsbild weist in der Gemeinde den typischen Charakter eines Unterzentrums auf, wobei eine deutliche Bereicherung durch die vorhandenen Heide-, Wald- und Wasserstrukturen vorhanden ist. Im Untersuchungsgebiet sind sowohl Offenlandbiotop (Grünland, Trockenrasen) aber auch Waldbiotop vorhanden, die typisch sind für Büchen und als reizvoll empfunden werden. Der Planungsraum stellt eine Erweiterung der Grünachse „Steinauniederung“ dar.

### **6.4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Zu den Kulturgütern sind kulturhistorisch bedeutende Bau-, Natur- und Kulturdenkmale sowie archäologische Objekte zu zählen. Sie sind prägend für das Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert des Raumes. Unter den sonstigen Sachgütern versteht man gesellschaftliche Werte, die eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben. Sie sind zu erhalten, weil sie eine Funktionsbedeutung haben oder weil ihre Konstruktion bzw. Wiederherstellung selbst mit hohen Umweltaufwendungen verbunden ist. Neben den baulichen Denkmälern gehören hierzu auch besondere Park- und Gartenanlagen und gestaltete Landschaftselemente, die die naturhistorische Entwicklung dokumentieren.

Das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz, DSchG) regelt den Umgang mit Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen. § 8 DSchG legt fest, dass unbewegliche Kulturdenkmale, die wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes von besonderer Bedeutung sind, gesetzlich geschützt sind. Dies stellt das Objekt unter Schutz; Instandsetzungen, Veränderungen oder Vernichtung bedürfen der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Im Planungsraum und in der näheren Umgebung sind keine Kulturdenkmale bekannt. (vgl. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein). Besondere Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Lindenallee (Schulweg) stellt eine alte Wegebeziehung und mit dem Allee-Charakter einen Bestandteil der Kulturlandschaft dar. Sie liegt nicht im Geltungsbereich, ist mit diesem aber durch die Verkehrsbeziehung und geplante –entlastung planerisch verbunden.

### **6.4.1.8 Wechselwirkungen im Bestand**

Die natürlichen Funktionen der Schutzgüter im Untersuchungsraum sind durch Vorbelastungen reduziert und in ihren Wechselwirkungen eingeschränkt. Es sind aber starke

Zusammenhänge zwischen den naturnahen Strukturen und der anthropogenen Nutzung zu verzeichnen. Aus Sicht eines landschaftsorientierten Wohnumfelds haben die Grünstrukturen eine besondere Bedeutung. Hier sind in erster Linie der Spazierweg in der Verlängerung des Nüssauer Weges und die kleinen Wege Richtung Steinauniederung zu nennen (Erholungsnutzung). Die Grünflächen haben weiterhin Bedeutung als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen. Das Arteninventar ist aber auch hier in erster Linie durch störungstolerante Arten der Siedlungen und Ortsrandbereiche geprägt. Der Nutzungsdruck auf die Flächen ist als hoch zu beschreiben.

Die Planungsflächen liegen am Rande des Grünzuges der Steinauniederung und haben somit Bedeutung als Verbundachse sowie als Flächen mit Ausgleichsfunktion in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft.

Die Verkehrssituation im Geltungsbereich wird derzeit von angrenzenden Anliegerstraßen bestimmt, eine Verbindung von Nüssau Richtung Pötrau ist nur über die Lindenallee (Schulweg) möglich. Hier ist eine Überlastung festzustellen, die sowohl für die Schulnutzung zu Konflikten führt als auch die Linden als naturschutzfachlich und – rechtlich bedeutende Teile des Naturhaushaltes beeinträchtigt.

#### **6.4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Es erfolgt eine Beschreibung der Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung des Ausmaßes, der Schwere und Komplexität, der Wahrscheinlichkeit sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität.

##### **6.4.2.1 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch berücksichtigt die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Verkehr und Erholung. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen durch die geplanten Maßnahmen ist besonders für Erholung und Wohnen hoch. Während seiner Freizeit reagiert der Mensch sehr sensibel auf etwaige Störungen, insbesondere während der Nachtzeiten. Nachfolgend werden die Auswirkungen beschrieben.

##### **Störungen durch Lärm und Verkehr während der Bauphase:**

Durch den Bau eines Wohngebietes auf einer Fläche von ca. 1,5 ha entsteht Lärm durch die Bautätigkeiten. Hier ist in erster Linie mit Maschinentätigkeiten durch Erdarbeiten und Hochbau zu rechnen sowie durch Verkehr für Materiallieferungen. Besonders lärmintensive Arbeiten wie Rammarbeiten u.ä. sind nicht zu erwarten. Diese Lärm- und Verkehrsbelastungen sind auf die Dauer der Bauzeit beschränkt, können aber je nach Fortschritt der Bautätigkeiten auch über einen längeren Zeitraum (mehrere Jahre auftreten). Der Neubau des Nüssauer Weges wird aber vermutlich zuerst umgesetzt werden, so dass hier innerhalb weniger Monate die Arbeiten abgeschlossen sind und eine leistungsfähige Erschließung für die übrigen Baustellenzufahrten besteht.

Aufgrund der begrenzten Dauer und keiner zu erwartender besonders lauter Lärmquellen ist die Lärm- und Verkehrsbelastung durch Baustellentätigkeiten als nicht erheblich im Sinne des UVPG einzustufen. Während der Abend- und Nachtstunden sowie am Wochenende finden keine Bauarbeiten statt, so dass hier eine störungsfreie Feierabend- und Wochenenderholung gewährleistet bleibt.

Besondere Störungen für die KITA, auch für kleine Kinder mit einem hohen Ruhebedürfnis, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Hier sind, besonders während der Mittagszeiten, Ruheräume im Gebäude nutzbar. Für die Außenspielbereiche wird es kurzzeitig (für die Dauer der Erd- und Maurerarbeiten) an den direkt angrenzenden Grundstücken (2-3 Grundstücke) zu Lärmbelastungen, Bewegungen und ggf. Staubeinträgen

kommen. Diese Beeinträchtigungen sind aber auch für eine KITA tolerabel und vergleichbar mit den geplanten Bauarbeiten auf dem KITA-Gelände selbst.

### Fazit

---

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,  
Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich,  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

### Störungen durch Verkehr während der Betriebsphase:

Die durch das geplante Wohngebiet verursachten Zunahmen liegen bei ca. 70 Zu- und Abfahrten (Zacharias-Verkehrsplanungen, 11.8.15) und sind damit gegenüber der Bestandsbelastung mit 2.500 Zu- und Abfahrten nicht beurteilungsrelevant. Bezüglich der Verkehrslenkung Schulweg/Nüssauer Weg wurden im Rahmen dieses Gutachtens mehrere Varianten untersucht. Hier bietet sich aus verkehrstechnischer Sicht die Anbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße bei gleichzeitiger Entlastung des Schulweges an. Die Gemeinde favorisiert dann eine Einbahnstraßenregelung im Schulweg. Folgende Vor- und Nachteile lassen sich für die einzelnen Straßenabschnitte zusammenfassen:

- Schulweg mit Einbahnstraßenregelung: Entlastung des Weges und damit Reduzierung der Straßenunterhaltungsarbeiten, ein Straßenausbau, verbunden mit der Fällung der Linden, ist nicht erforderlich. Die Zufahrt zur Schule erfolgt von der Ortsmitte aus. **Bewertung: positiv,**
- Nördlicher Nüssauer Weg: Hier ist weder eine zusätzliche Belastung noch eine Entlastung zu erwarten, ggf. werden die Schleichverkehre etwas reduziert. **Bewertung: unverändert,**
- Südlicher Nüssauer Weg (bisherige Sackgasse): Für diesen Straßenabschnitt ist eine erhebliche Verkehrszunahme von bis zu 1.750 KFZ/Tag zu erwarten. **Bewertung: negativ.**  
Für Bewohner im Nüssauer Weg wird eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung verursacht (im Bestand quasi „null“). Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung wird daher zur Bewertung der Erheblichkeit und Zulässigkeit die durch den Verkehr verursachte Lärmbelastung berechnet und mit den gültigen Grenzwerten abgeglichen (s.u. Betriebsphase).

### Fazit:

---

Bewertung sowohl positiv als auch negativ, Beeinträchtigung für den Nüssauer Weg für Anwohner erheblich.

Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich, südlicher Nüssauer Weg s.u.,  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

### Störungen durch Lärm während der Betriebsphase:

Bezüglich der Lärmbelastungen in der Betriebsphase (Prognose-Planfall) wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (LAIRM Consult, 4.11.15). Auf diese ausführliche Stellungnahme sowie deren Zusammenfassung in der Begründung zum Bebauungsplan wird hiermit verwiesen. An dieser Stelle werden die Sachverhalte zusammengefasst:

- Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überwiegend überschritten. Zum Schutz der Bewohner werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, für die Gebäude ist passiver Schallschutz vorzusehen.

- Für den nördlichen Nüssauer Weg sowie die Pötrauer Straße werden durch die Veränderung der Verkehrsführung keine beurteilungsrelevanten Veränderungen erwartet.
- Beurteilungsrelevante Veränderungen mit Zunahmen von bis zu 15 dB(A) sind tagsüber für den südlichen Nüssauer Weg zu erwarten. Die Gesamtwerte liegen aber immer noch innerhalb der Grenzwerte (BlmSchV) von 59 dB(A) tags. Nachts werden Zunahmen von 3-5 dB(A) erwartet, auch hier liegen die Gesamtwerte aber noch innerhalb der Grenzwerte von 49 dB(A).

### **Fazit**

---

Lärmbelastung im Geltungsbereich erheblich, Lärmzunahme im südlichen Nüssauer Weg ebenfalls erheblich aber innerhalb der zum Schutz von Wohnnutzung zugelassenen Grenzwerte.

Minimierungsmaßnahmen: Passiver Lärmschutz im Geltungsbereich,  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

### **Veränderung des Wohnumfeldes**

Durch die Umwandlung eines Waldstücks und Offenlandbereichen in Wohngebiet und Straße wird sich das Wohnumfeld deutlich verändern. Auch wenn die Spazierwegeverbindung zwischen Nüssauer Weg und Steinauniederung erhalten bleibt, ist doch „das Natur erleben“ ohne Autoverkehr deutlich weniger gegeben. Hiervon betroffen sind in erster Linie die direkten Anwohner im Nüssauer Weg. Alle übrigen Anwohner aus Nüssau und Pötrau sowie Spaziergänger werden diese Veränderung zwar wahrnehmen, es bieten sich aber ausreichend Ausweichstrecken zur Naturgebundenen Erholung im Steinautal.

Für Schule und KITA erfolgt eine Veränderung durch die geplante Bebauung. Hier ist jedoch positiv zu bewerten, dass zukünftige Bewohner, es sind hier explizit auch Familien angesprochen, kurze Wege für die Kinderversorgung haben. Die direkt an das geplante Wohngebiet angrenzende KITA erfährt keine wesentliche Verschlechterung. Die Außenspielbereiche werden durch angrenzende Gebäude mit Maximalhöhen von 9,00 m in eingeschossiger Bauweise nicht erheblich durch Schattenwurf, Gartennutzung etc. beeinträchtigt. Wohnen und Kindergarten wird hier positiv miteinander verknüpft. Naturerleben ist für Kindergartenkinder im Rahmen von Ausflügen in das Steinautal weiterhin möglich.

Umgekehrt werden die zukünftigen Bewohner des Wohngebietes durch Kindergarten- und Schullärm nicht erheblich gestört. Insbesondere zu den besonders ruhebedeutsamen Zeiten in den Abendstunden und am Wochenende ist hier i.d.R. kein Betrieb und damit auch kein Lärm vorhanden. In diesen Zeiten stellt ein Kindergarten eine deutlich ruhigere Nachbarschaft dar, als eine „normale“ Gartennutzung. In den Betriebszeiten von Schule und Kindergarten sind Lärmemissionen zu erwarten, diese sind aber typisch für ein Allgemeines Wohngebiet und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

### **Fazit**

---

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,

Minimierungsmaßnahmen: Festsetzung von Gebäudehöhen und Baudichten in Anlehnung an die umgebende Bebauung,  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

### 6.4.2.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Verlust von Biotopen

Durch die Planungen erfolgt die Ausweisung von Wohnflächen im innerörtlichen Raum, jedoch in unmittelbarer Nähe des Grünzugs in der Niederung der Steinau. Eine mögliche besondere Sensibilität der Flächen hinsichtlich einer Biotopveränderung, ggf. mit Auswirkungen auf angrenzende Flächen konnte jedoch nur teilweise nachgewiesen werden.

Es kommt zum Verlust von Biotopen allgemeiner Bedeutung (Grünland) und besonderer Bedeutung (Wald und Trockenrasen). Bis auf den Erhalt der Eichenreihe innerhalb einer Grünfläche gehen sämtliche Biotope zugunsten von Wohnbauflächen mit Garten und Straßen verloren. Damit stehen die Flächen sowohl als Lebensraum für Pflanzen als auch für Tiere nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Die Veränderung der Biotopsituation ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten und stellt einen Eingriff gemäß BNatSchG dar. Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich, da in Büchen dringend Wohnbauflächen benötigt werden (Ortsentwicklungskonzept) und eine Entlastung für den Schulweg mit Lindenallee gesucht wird. Durch Minimierungsmaßnahmen wie Erhalt der Eichenreihe, Anlage eines Pufferstreifens am Nüssauer Weg und die Festsetzung von Grünordnerischen Aspekten werden die Eingriffe im Geltungsbereich soweit wie möglich minimiert. Darüber hinaus ist ein Ausgleich erforderlich. Da sowohl Biotope mit allgemeiner als auch mit besonderer Bedeutung betroffen sind, bemisst sich der Ausgleich dementsprechend (Faktor). Unter Berücksichtigung der biotischen Landschaftsfaktoren in Verbindung mit den abiotischen Landschaftsfaktoren wird der Eingriff als ausgleichbar bewertet. Die Durchbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße dient als direkte Entlastung der Lindenallee/Schulweg. Dieses muss aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes positiv bewertet werden.

Die im Geltungsbereich vorhandenen und geplanten Knicks/Gehölzstreifen werden als zu erhaltend festgesetzt und erhalten einen Knickschutzstreifen von 2,0 m. Dieses wird aufgrund des geringen Baumholzes in den Knicks als ausreichend bewertet. Knickdurchbrüche sind nicht erforderlich. Für Grundstückszufahrten können bestehende Lücken genutzt werden. Dieses gilt auf für das Grundstück WA 5, da hier eine breite Grundstückszufahrt vorhanden ist. Sollte der/die späteren Eigentümer/Nutzer eine zweite Grundstückszufahrt benötigen, ist hierüber gesondert zu entscheiden.

Zum Schutz von Rote-Liste-Pflanzenarten wird der Plangeltungsbereich vor Baubeginn innerhalb des Sommers (Mai-August) begutachtet. Alle Rote-Liste-Arten bzw. Kennarten des Trockenrasens oder Orchideen werden dann geborgen und auf die vorgesehene Ausgleichsfläche „Trockenrasen“ bzw. an den dortigen Waldrand umgesiedelt.

#### Fazit:

---

Beeinträchtigungen erheblich, aber ausgleichbar,

Minimierungsmaßnahmen: Festsetzung von Grünstrukturen, Erhalt der Eichenreihe, Erhalt eines Pufferstreifens zum westlichen Biotop, Umsetzen von Rote-Liste-Pflanzenarten,

Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich (siehe Kap. 5.2).

#### Verlust von geschützten Biotopen:

Die Planungen sind verbunden mit dem Verlust eines geschützten Biotops, Trockenrasen, in einer Größe von 730 m<sup>2</sup>. Dieses stellt einen erheblichen Eingriff dar, welcher im

Rahmen eines Befreiungsantrags nach § 67 BNatSchG bewertet wurde. Folgende Ergebnisse können festgehalten werden:

- Westlich liegende geschützte Biotope bleiben qualitativ und quantitativ und damit auch naturschutzrechtlich erhalten.
- Die ökologische Funktion der Grünachse und der Hauptverbundachse Biotopverbundsystem bleibt erhalten.
- Der Trockenrasen unterliegt bereits jetzt deutlichen Vorbelastungen, das Entwicklungspotenzial wird als gering angesehen.
- Die Bedeutung als Lebensraum, auch im Verbund, wird als gering- bis mittelwertig eingestuft.
- Ein überwiegendes öffentliches Interesse im Zusammenhang mit wirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten wurde nachgewiesen.
- Die Variantenprüfung ergab keine Möglichkeit, die zu einem geringeren Verlust bzw. nachhaltigem Erhalt von Trockenrasen geführt hätte und gleichzeitig das Projektziel eines Baugebietes hätte erreichen können.
- Das Ortsbild wird nicht nachhaltig beeinträchtigt. Das gilt auch für die Erholungsfunktion Steinau mit angrenzenden Flächen.
- Die Ausgleichbarkeit des Trockenrasens ist gegeben. Es ist davon auszugehen, dass an anderer, geeigneterer Stelle ein Trockenrasen mit deutlich höherer Qualität als der im Projektgebiet vorhandenen Trockenrasen erreicht werden kann.

### **Prüfung und Bewertung des öffentlichen Interesses als „überwiegend“**

Eine gesonderte Prüfung des öffentlichen Interesses erfolgt in Anlage 4. Folgende Punkte sind hierbei von Bedeutung:

- Erschließung des Ortsteiles Nüssau über eine neue leistungsfähige Zufahrt
- Gleichzeitig Entlastung der bestehenden Zufahrt (Lindenallee) und damit Schutz der Linden durch Vermeidung eines Straßenausbaus und gleichzeitig Verbesserung der Schulwegsicherheit
- Entwicklung von Wohnbauflächen für den sozialen Wohnungsbau.

### **Fazit**

---

Beeinträchtigungen erheblich, aber ausgleichbar,  
Minimierungsmaßnahmen: keine,  
Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich (siehe Kap. 5.2).

### **Verlust von Wald:**

Im Sinne des LWaldG ist Wald auf einer Fläche von 4.936 m<sup>2</sup> betroffen. Es handelt sich hierbei um die mit Bäumen bestockte Fläche. Sowohl der Trockenrasen als auch die Trasse Nüssauer Weg liegen zwar faktisch innerhalb eines Waldes, ein Ausgleich wird jedoch nicht berechnet, da hier kein Verlust von Gehölz gegeben ist und der westlich liegende Waldrand in seinem Charakter unverändert bleibt. Damit ist für den Wald (ohne Trasse und Trockenrasen) ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG bei der zuständigen Forstbehörde zu stellen. Die Genehmigung des Antrags wurde von der Unteren Forstbehörde im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung in Aussicht gestellt. Der Waldabstand des zu erhaltenden Waldes (westlich des Nüssauer Weges) zum geplanten Baugebiet wurde in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde auf 20 m festgelegt.

Der Wald ist Teil eines größeren Grünzuges im Übergang zur Steinauniederung, der durch eine Lichtung (z.T. Trockenrasen und Wegetrasse) und einen Wanderweg

durchschnitten ist. Die Waldeigenschaften sind somit durch diverse Störfaktoren wie Spaziergänger, Abkippen von Kompost und sonstigem Müll, freilaufende Hunde gestört. Dieses spiegelt sich auch im Arteninventar, beispielhaft untersucht die Vögel, welche überwiegend störungstolerante Siedlungsarten nachweist und weniger typische Waldarten.

Der besondere landschaftliche Reiz eines trocken-warmen Eichen-Birkenwaldes mit Lichtungen ist durch die o.g. Vorbelastungen nicht gegeben und wird zudem durch die dichte Bestockung (Jungwuchs) gemindert. Nicht zuletzt durch diese Sukzession ist daher auch der Schutzstatus eines geschützten Biotops „Wald“ aufgehoben worden.

Der Wald hat an dieser Stelle eine Bedeutung als Spazierweg mit Naherholungsfunktion. Bei einer Länge des durch den Wald führenden Weges von ca. 160 m kann aber nicht von einer besonderen Wertigkeit für die Naherholung und für Spaziergänger gesprochen werden. Auch wenn sich das Landschaftsbild an dieser Stelle verändert (Wald mit Lichtungen zugunsten von Wohnbauflächen und Straße) so bleiben doch in unmittelbarer Nähe wertvolle Grünstrukturen (auch Wald) sowohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch für die Naherholung erhalten.

Die Funktionen des Waldes gemäß LWaldG SH gehen somit an dieser Stelle zwar kleinräumig verloren, bleiben jedoch im Biotopverbund Steinauniederung unbeeinträchtigt erhalten. Für den umzuwandelnden Wald ist darüber hinaus Ausgleich zu erbringen, hier soll ebenfalls ein trockener Standort die Waldfunktionen wieder herstellen.

Gemäß § 9 LWaldG ist die Genehmigung zur Waldumwandlung zu versagen wenn

- Naturwald beeinträchtigt ist.

*Im Rahmen dieses Umweltberichts wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass der vorhandene Wald durch diverse äußere Störfaktoren deutlichen Vorbelastungen unterliegt. Umfangreiche Kartierungen, u.a. von Brutvögeln, konnten zwar Artenreichtum bescheinigen, eine besondere Bedeutung als Vogellebensraum ist jedoch nicht erkennbar. Der Biotopschutz der Fläche wurde infolge von Sukzession ebenfalls inzwischen aufgehoben. Weiterhin handelt es sich um einen forstwirtschaftlich genutzten Wald, Naturwald, auch im Sinne von „Urwald“ oder einer Naturwaldausweisung ist somit nicht betroffen.*

- benachbarten Wald gefährden oder die Erhaltung oder Bildung geschlossener Waldbestände beeinträchtigen würde.

*Die Trasse des geplanten Nüssauer Weges stellt zukünftig die Grenze zu den westlich liegenden Waldflächen dar. Der Straßenrand soll zudem so gestaltet werden, dass das Abladen von Müll etc. nicht erfolgen wird. Da es sich bei diesen Waldflächen weiterhin um geschützte Biotope handelt, es im Rahmen der Ausführungsplanung ohnehin sicher zu stellen, dass keine Beeinträchtigung erfolgt. Entsprechende Minderungsmaßnahmen (z.B. Zaun während der Bauphase) wurden von der Gemeinde zugesagt. Erhebliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf diese Waldbestände sind nicht zu erwarten, da sich der Besucherdruck nicht signifikant verändern wird.*

- der Wald für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

*Auch wenn der derzeit vorhandene Weg als reich frequentierter Wanderweg genutzt wird, kann man, unter Betrachtung des ländlichen und teilweise landschaftlich sehr reizvollen Umfeldes von Büchen (teilweise auch unmittelbar an*

*die Bebauung angrenzend) nicht von einer wesentlichen Bedeutung des Waldes für die Naherholung sprechen. Die weitaus schöneren Waldflächen an den Steinhängen werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt und haben eine deutlich höhere Bedeutung als Spazierwege. Hier ist der Wald zudem durch echte Wege im Wald deutlich besser erlebbar.*

Nach Prüfung der o.g. Punkte ist die Waldumwandlung im vorliegenden Fall genehmigungsfähig. Die Untere Forstbehörde hat diese Genehmigung in Aussicht gestellt. Mit der Unteren Naturschutzbehörde muss hier nun ebenfalls ein Konsens erreicht werden. Für die Ausgleichsfläche 1 am Waldhallenweg in Büchen wurde das Ausgleichskonzept inzwischen überarbeitet, welches den ökologischen Funktionen des Waldes (Waldrandentwicklung, Entwicklung von Lichtungen und Waldsonderstandorten) Rechnung trägt und zudem aufgrund seiner Lage eine besondere Bedeutung für die Naherholung hat. Gleichsam hat diese Fläche dann in der Gesamtkonzeption eine vergleichbare Bedeutung für den Naturhaushaus bezüglich der Entwicklung eines Biotopkomplexes trocken-warmer Standorte (Offenland- und Gehölzbiotope).

---

### **Fazit**

Beeinträchtigungen erheblich, aber ausgleichbar,  
Minimierungsmaßnahmen: keine,  
Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich (siehe Kap. 5.2).

### **Verlust von Bäumen**

Durch die Planungen gehen überwiegend kleinere Bäume mit Stammdurchmessern < 30 cm sowie Jungwuchs verloren. Weiterhin werden Bäume folgender Größenklassen entfernt (siehe auch Anlage 1.2):

- Bäume mit StD 30 bis < 50 cm: 30 Stück,
- Bäume mit StD 50 bis <100 cm: 4 Stück,
- Bäume mit StD >= 100 cm: keine.

Bäume haben eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere, insbesondere Fledermäuse. Diese Bedeutung wird über die Artenschutzrechtliche Prüfung abgearbeitet. Im Bereich der Flächen mit Erhaltungsgebot bleiben die großen Eichen erhalten. Hier stehen 11 Bäume mit Stammdurchmessern über 50 cm sowie eine Eiche mit Stammdurchmesser von 100 cm und eine weitere Eiche mit 160 cm Stammdurchmesser, die nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Festsetzungen wird geregelt, dass hier ein 14 m breiter Streifen als öffentlicher Grünstreifen zu erhalten ist. Auf dieser Fläche sind Grundstückszufahrten, Bodenveränderungen und Versiegelungen nicht zulässig. Der östlich anschließende Parkstreifen wird zudem nicht voll versiegelt. Eine Beeinträchtigung der Bäume ist daher nicht gegeben. Um auch während der Bauphase den Schutz dieser Bäume zu gewährleisten, wurden von der Gemeinde Schutzmaßnahmen (Umzäunung, ggf. Bewässerungsmaßnahmen) zugesagt.

---

### **Fazit:**

Beeinträchtigungen erheblich, aber ausgleichbar,  
Minimierungsmaßnahmen: Erhalt der Eichenreihe durch Festsetzung,  
Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich (siehe Kap. 5.2 und Anlage 2).

## **Störungen von Tieren und Lebensraumverlust während der Bau- und Betriebsphase Europäisch geschützte Arten**

Inwieweit durch Bau und Betrieb Störungen der Tierwelt verursacht werden, wurde für die artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen (hier Vögel und Fledermäuse) im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Dazu wird auf **Anlage 2** verwiesen.

In der Untersuchung wurde ermittelt, dass artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten von Brutvögeln und von Fledermäusen zu erwarten sind.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG wird durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (s.u.) vermieden. Eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung ist nicht erforderlich.

### **Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf (Fazit)**

---

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Eingriffe in Gehölzbestände sind zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen, mit Genehmigung und Vorliegen eines sog. „Negativnachweises“ ggf. auch außerhalb dieser Zeit (Fledermaus- und Vogelschutz).
- Winterquartiergeeignete Bäume ab 50 cm Stammdurchmesser: Es ist zunächst eine Erfassung der nach den aktuellen Planungen verloren gehenden quartiergeeigneten Strukturen in Gehölzen (Höhlenbäume) notwendig. Im Anschluss daran oder auch unmittelbar während der Erhebung sollten die ermittelten Strukturen durch spezifische Untersuchungen (z. B. Endoskopie, Vorkontrolle mittels Fernglas) auf ihre konkrete Eignung als Fledermausquartier untersucht werden. Dabei ist auf Spuren von Fledermausbesatz oder in Bäumen mit mehr als 50 cm Durchmesser in Höhlenhöhe auch auf überwinternde Fledermäuse (Abendsegler) zu achten. Alle geeigneten und nachweislich unbesetzten Quartierstrukturen sollten anschließend verschlossen werden, damit bis zur Rodung der Gehölze kein Besatz durch Fledermäuse erfolgen kann.
- Grundsätzlich sollten im gesamten Plangebiet Leuchtmittel eingesetzt werden, die eine minimale Lockwirkung auf Insekten und geringst mögliche Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse haben. Derzeit erfüllen diese Anforderungen z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur. Die Beleuchtung (z.B. an der Straße) muss so ausgerichtet werden, dass der Lichtkegel den angrenzenden westlichen Wald nicht beleuchtet.

#### CEF-Maßnahmen

- Als Ausgleich für den möglichen Verlust potenzieller Tagesverstecke sind geeignete Kästen im Geltungsbereich oder seiner direkten Umgebung aufzuhängen. Dies ist möglichst im Bereich der verbleibenden Großbäume im Geltungsbereich vorzunehmen (10 Stück).  
Alternativ ist es auch möglich, den konkreten Besatz durch endoskopische Untersuchungen zu ermitteln und ggf. spätestens zum 01. April einen angemessenen Ausgleich zu erbringen.
- Werden im Zuge der „Vermeidungsmaßnahme“ Fledermauswinterquartiere oder Wochstuben ermittelt (s.o.), ist ein Ausgleich in Form einer vorgezogenen Aufhängung von Winterquartierkästen und Wochenstubenhöhlen (z.B.

Schwegler Nr. 1 FW) zu erbringen (2 Stück). Da es sich hier um Quartiere von Waldfledermäusen handelt, sind die Kästen fachgerecht an Bäumen anzubringen (Höhe 5-7 m).

### Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Der Gehölzausgleich für die Gehölzbrüter ist mit 1:1 anzusetzen. Dies erfolgt multifunktional mit dem Waldausgleich in Güster (räumliche Nähe für ungefährdete Arten ausreichend) sowie durch die Gehölzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche 1 (vergleichbarer Biotoptyp). Da hier keine gefährdeten Arten betroffen sind und sich die Ausgleichsflächen im gleichen Naturraum befinden, ist die Entfernung zum Eingriffsort naturschutzfachlich kein Problem.

### **Nicht europäisch geschützte Arten**

Ein Lebensraumausgleich für diese Arten (Reptilien und Amphibien, Kleinsäuger) sowie weitere Arten der trocken-warmen Biotope (Insekten) erfolgt auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen. Diese können durch die o.g. Arten ebenfalls bevorzugt besiedelt werden. Darüber hinaus gehende Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.4.2.3 Schutzgut Boden**

#### **Versiegelung**

Durch die Planungen kommt es im Geltungsbereich zu einer Netto-Neuversiegelung von 7.700 m<sup>2</sup>. Auf diesen Flächen gehen sämtliche Bodenfunktionen gemäß BBodSchG verloren oder werden deutlich eingeschränkt. Insbesondere die Funktion des Bodens als Lebensraum sowie als Puffer-, Filter und Speichermedium geht verloren. Durch die Versiegelung sind jedoch ausschließlich Böden allgemeiner Bedeutung und mit einer hohen Verbreitung im Raum Büchen betroffen (Sandböden). Grund- oder Stauwasser geprägte Böden oder Niedermoorböden mit besonderen Kennzeichen wurden im Rahmen der Bodensondierungen nicht angetroffen. Aus diesem Grund wird die Versiegelung von Boden zwar als erhebliche Beeinträchtigung und als Eingriffe im Sinne des BNatSchG bewertet, der Eingriff ist aber ausgleichbar. Der Eingriff ist bei Umsetzung der Planung (Schaffung von Wohnbaufläche) nicht vermeidbar und würde auch an anderer Stelle nicht zu einem geringeren Eingriff in den Boden führen. Durch Festsetzung einer relativ niedrigen GRZ in Verbindung mit der Festsetzung von Grünflächen wird der Eingriff so weit wie möglich minimiert. Dieses entspricht den Vorgaben des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die hier geforderte bevorzugte Umnutzung von innerörtlichen Brachflächen, Gebäudeleerstand etc. steht in Büchen nachweislich nicht zur Verfügung (siehe Ortsentwicklungskonzept und Anlage 4).

#### **Fazit**

---

Beeinträchtigungen erheblich im Sinne BNatSchG,  
Minimierungsmaßnahmen: Festsetzung von GRZ und Grünflächen,  
Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich, siehe Kap. 5.2.

## **Veränderung der Bodenstruktur**

Das Geländeerelief im Geltungsbereich weist Unterschiede zwischen Nord und Süd bzw. zwischen Ost und West von bis zu 4 m auf, zudem verläuft der Wanderweg (zukünftiger Nüssauer Weg) im südlichen Abschnitt innerhalb eines Einschnitts. Somit sind sowohl zur Herstellung des Nüssauer Weges als auch zur Herrichtung der Bauflächen umfangreiche Bodenarbeiten erforderlich. Abgrabungen und Auffüllungen werden vermutlich im gesamten Geltungsbereich, insbesondere aber zur Profilierung der Straßen erforderlich sein. Abgrabungen und Auffüllungen bedeuten erhebliche Beeinträchtigungen für die gewachsenen Bodenstrukturen und stellen Eingriffe im Sinne des BNatSchG dar. Die Eingriffe sind auszugleichen. Aufgrund der Betroffenheit von Böden mit allgemeiner Bedeutung werden die Eingriffe jedoch als ausgleichbar betrachtet.

Im Bereich der Eichen (Erhaltungsfestsetzung) und im Übergang des Nüssauer Wegs zu den westlich liegenden naturnahen Flächen sind besondere Vorkehrungen zum Schutz des Baumbestandes gegen Aufschüttungen und Abgrabungen zu treffen, um erhebliche Beeinträchtigungen dieser Flächen auszuschließen.

### **Fazit**

---

Beeinträchtigungen erheblich im Sinne BNatSchG,  
Minimierungsmaßnahmen: Schutz der Flächen mit Erhaltungsgebot,  
Ausgleichsmaßnahmen: erforderlich, siehe Kap. 5.2.

#### **6.4.2.4 Schutzgut Wasser**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase kann bei sehr hohen Wasserständen im östlichen Bereich eine temporäre Wasserhaltung erforderlich sein, sofern Keller oder Tiefgaragen gebaut werden. Die dann zu erwartende Grundwasserabsenkung liegt aber im Bereich der natürlichen Schwankungen des oberflächennahen Schichtenwassers und hat keine Auswirkungen auf die umliegenden Flächen. Eichen reagieren zwar empfindlich auf Grundwasserschwankungen, aber aufgrund der Eigenschaft als Tiefwurzler und der nur zeitweise und lokal auftretenden Absenkungen sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Eichen zu erwarten (ggf. sind während der Bauphase Bewässerungsmaßnahmen durchzuführen). Die tieferen, unterhalb der Schluffschichten liegenden Grundwasserkörper sind durch die Bautätigkeiten nicht betroffen. Einträge in das Grundwasser sind bei sachgerechtem Maschinenumgang nicht zu erwarten.

### **Fazit**

---

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,  
Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich,  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Im Bereich der Versiegelungen ist eine Versickerung Niederschlagswasser zukünftig nicht mehr möglich. Es ist jedoch durch Festsetzungen geregelt, dass unbelastetes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist und damit dem Bodenwasserhaushalt nicht entzogen wird. Nur im Einzelfall darf eine Ableitung von unbe-

lastetem Niederschlagswasser in die Kanalisation erfolgen, dieses wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Grundwasservolumens gesehen. Die Veränderung des Bodenwasserhaushalts im Bereich der Versiegelung selbst erfolgt nur kleinräumig und wird über den Ausgleich „Boden-Versiegelung“ abgearbeitet.

Auswirkungen auf größere Oberflächengewässer (Steinau) sind aufgrund der Entfernung und der Höhenlage nicht zu erwarten. Die Vorflutfunktion des am östlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Grabens wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt oder verändert.

---

### **Fazit**

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,  
Minimierungsmaßnahmen: Versickerung von Niederschlagswasser,  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

#### **6.4.2.5 Schutzgut Klima und Luft**

##### **Luftbelastungen durch den Baubetrieb und Verkehr**

Während der Bauphase kann es im Rahmen der Bodenarbeiten zu Staubentwicklung kommen sowie zu vermehrter Abgasentwicklung durch Baufahrzeuge. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur zeitweise und nur auf die Bauphase beschränkt und nicht als erheblich einzustufen. Während der Betriebsphase werden sich die Verkehrsströme verändern, hier ist dann im südlichen Nüssauer Weg in Zeiten mit hohem Verkehrsaufkommen (morgens und abends) mit kleinräumigen Luftbelastungen zu rechnen. Bei der insgesamt guten Austauschwirkung der Luft in Büchen ist dieses aber nicht als erheblich einzustufen. Da es sich nur um durchfahrenden Verkehr (ohne Ampeln, Bahnübergänge etc. mit längeren Wartezeiten handelt) entstehen keine besonderen Belastungsquellen.

---

### **Fazit:**

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,  
Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich,  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

##### **Veränderungen des Mikroklimas und der Filterfunktion**

Durch den Neubau von Straßen und Baukörpern auf bisher unversiegelten Flächen werden klimatische Gunsträume in klimatische Belastungsräume umgewandelt. Gleichzeitig gehen Waldflächen mit hoher Filterfunktion (Luftreinhaltung) großteils verloren. Durch die Lage des Wohngebiets am Steinaugrünzug werden diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als erheblich eingestuft. Es verbleiben ausreichend Grünflächen für die Kaltluftentstehung und Luftreinhaltung. Durch eine Grundflächenzahl von max. 0,4, Baukörper bis max. 10 m Höhe und eine Festsetzung der Gebäudelänge verbleiben ausreichend Freiflächen, auf denen Luftdurchmischung möglich ist.

---

### **Fazit**

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,  
Minimierungsmaßnahmen: Festsetzung von Grünflächen,  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

### 6.4.2.6 Schutzgut Landschaft

Landschaftsteile mit besonderer Eigenart und Bedeutung für die Erholungsnutzung sind gegenüber naturfernen Veränderungen des Landschaftsbildes besonders empfindlich. Ein naturnahes, abwechslungsreiches Landschaftsbild ist Grundlage für die Erholungseignung eines Gebietes und die Lebensqualität eines Wohnortes. Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:

Durch die Bebauung von Wald- bzw. Offenlandflächen wird sich das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Der Erhalt des Grünstreifens mit den großen Eichen (Erhaltungsfestsetzung mit öffentlicher Grünfläche) stellt jedoch eine wirksame Minimierungsmaßnahme dar und trägt zur Durchgrünung des Geltungsbereichs bei. Die geplante Durchbindung des Nüssauer Weges an die Pötrauer Straße manifestiert die Trennung zwischen Baugebieten und Naturflächen. Diese Straße trägt zum langfristigen Erhalt der Lindenallee im Schulweg bei und hat damit eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild außerhalb des Geltungsbereichs.

Der landschaftlichen Trennung von Büchen-Mitte und Büchen-Nüssau durch Grünflächen trägt der Erhalt von Streuobstwiese und alten Eichen als Waldstreifen Rechnung. Allerdings ist ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile im Sinne der Grünachsen innerhalb des Ortes nachteilig zu bewerten. Dies lässt sich jedoch aus dem Ortsentwicklungskonzept und damit dem gemeindlichen Entwicklungswillen ableiten. Unter Abwägung verschiedener Punkte wird hier der dringend benötigten Entwicklung von Bauland und einer verbesserten Erschließungssituation für Nüssau der Vorrang eingeräumt. Die breite Steinauniederung als natürliche Grenze zwischen Büchen Mitte und Pötrau wird nicht beeinträchtigt bzw. bebaut. Gleichsam werden durch das Ortsentwicklungskonzept aber auch Flächen definiert, die aufgrund ihrer besonderen landschaftlichen und naturschutzrechtlichen Bedeutung von Bebauung freizuhalten sind (FFH-Gebiet Nüssauer Heide und umliegende Wald und Offenlandflächen, Steinauniederung, Kanal- und Delvenauniederung mit angrenzenden Hängen/NSG).



Abbildung. 21: Grünachse Steinauniederung

#### **6.4.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Da im Untersuchungsraum keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden sind, ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung ist ebenfalls auszuschließen. Die Lindenallee (Schulstraße) wird als Bestandteil der Kulturlandschaft durch das Vorhaben entlastet.

Eine Abwasserleitung in der Trasse des Nüssauer Weges ist als Sachgut einzustufen. Die gleichzeitige Nutzung der Wegetrasse auch als Verkehrsweg ist im Sinne der Wirtschaftlichkeit (Unterhaltung) positiv zu bewerten.

#### **Fazit**

---

Keine erheblichen Beeinträchtigungen,  
Minimierungsmaßnahmen: nicht erforderlich,  
Ausgleichsmaßnahmen: nicht erforderlich.

#### **6.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung**

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens werden sich die Flächen vollständig verändern. Auch wenn durch den Erhalt der Eichenreihe die Silhouette im Raum erhalten bleibt, sind alle anderen teilweise naturnahen Strukturen (Wechsel zwischen Offenland und Wald) nicht mehr vorhanden. Die Veränderungen wirken jedoch aufgrund der Lage am Rande bestehender Baugebiete und Straßen nur kleinräumig. So entstehen auf einer Fläche von ca. 1,5 ha neue Wohnhäuser. Die Veränderung der Erholungseignung in Verbindung mit der Nutzung von Spazierwegen ist somit nur gering. Eine bedeutsame Veränderung wird für die Anwohner des südlichen Nüssauer Weges (derzeitige Sackgasse) verursacht, da hier zukünftig deutlich mehr Verkehr zu erwarten ist. Im Gesamtkontext der Planung ist dieses aber nicht minimierbar und nicht vermeidbar. Alle Vorschriften hinsichtlich Lärm und Verkehrsabwicklung werden eingehalten (Gesonderte Untersuchung in Fachgutachten). Die Verlagerung der Verkehrsströme wurde zugunsten des Schulweges (mit Lindenallee) von der Gemeinde abgewogen. Die Nutzung der Trasse Nüssauer Weg ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits erhalten, hier liegt auch bereits eine Abwasserleitung, so dass die Umsetzung dieser Planung vorbereitet war.

Die Bedeutung des Lebensraums im Geltungsbereich wird durch Untersuchungen der Flora und Fauna als typisch für einen innerörtlichen Grünbereich gewertet. Eine besondere Bedeutung ist kleinräumig erkennbar. Die angrenzenden naturnahen Flächen der Steinauniederung wirken jedoch zusätzlich mit einem artenreichen Tierbestand auf die Vorhabensflächen ein. Als naturschutzrechtlich bedeutsame Strukturen werden der Trockenrasen (geschütztes Biotop nach BNatSchG, wenn auch faktisch derzeit nicht vorhanden) und die Eichenreihe eingeschätzt. Die Eichenreihe kann erhalten werden. Das geschützte Biotop wird ausgeglichen. Hier wird erwartet, dass an anderer Stelle ein besserer Erhaltungszustand aufgrund geringerer Störfaktoren wie im Planungsraum erreicht werden kann. Der kleinräumige Verlust von Wald ist zwar lokal bedeutsam, kann aber im näheren Umfeld ausgeglichen werden, so dass sowohl seine Bedeutung als Lebensraum wie auch für die Naherholung nur kleinräumig verlagert wird.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich zwar zu einer deutlichen Veränderung von Landschaftsbild, Lebensraum und Naherholung führen, diese Faktoren jedoch nur kleinräumig wirken und

keine bedeutsamen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Büchen-Nüssau und Büchen-Pötrau sowie die Steinauniederung haben werden.

## **6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **6.5.1 Minimierungsmaßnahmen**

Die Betrachtung möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter (Kap. 4.2) führt zur Formulierung von Minimierungsmaßnahmen. Diese werden nachfolgend zusammengefasst.

#### **In die Festsetzungen integrierte Minimierungsmaßnahmen**

- Passiver Lärmschutz im Geltungsbereich, Festsetzung von Lärmpegelbereichen,
- Festsetzung von Gebäudehöhen und Baudichten in Anlehnung an die umgebende Bebauung,
- Festsetzung von Grünstrukturen: Schutz der bestehenden Knicks (außerhalb) durch Festsetzung von 2 m breiten Schutzstreifen, Erhalt eines Pufferstreifens zum westlichen Biotop, Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung von Laubbäumen/Obstbäumen auf den Grundstücken und Parkplatzflächen, Eingrünung des Baugebietes durch eine ebenerdige Strauchhecke am östlichen Rand,
- Erhalt und Aufwertung der Eichenreihe und eines Waldrestes durch Festsetzung,
- Anlage der Parkstreifen östlich der Eichen sowie des Wanderweges in Wassergebundener Wegebauweise,
- Versickerung von Niederschlagswasser.
- 

#### **Artenschutzrechtlich erforderliche Minimierungsmaßnahmen**

- Um das Töten oder Verletzen von Gehölzbrütern und Fledermäusen zu vermeiden muss das Fällen von Bäumen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Eingriffe in Gehölzbestände sind zwischen Anfang Dezember und Ende Februar durchzuführen. Für Eingriffe in Winterquartiergeeignete Bäume ab 50 cm Stammdurchmesser gelten besondere Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kap. 4.2.2).
- Fledermäuse: Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung (LED-Leuchten), eine Streuung des Lichts mit Lichteinwirkung in den westlichen Wald ist durch die Ausrichtung der Leuchten zu vermeiden.

#### **Sonstige naturschutzfachlich erforderliche Minimierungsmaßnahmen**

- Umsetzen von Rote-Liste-Pflanzenarten auf die Ausgleichsfläche.

#### **Für die Pflanzung der Strauchhecke gelten folgende Vorgaben**

Verwendung von 90 % heimischer Straucharten in der Qualität: Strauch 2 x verpflanzt, 60-80 cm, ohne Ballen zu verwenden. Folgende Pflanzenarten sind vorzusehen: Haselnuss (*Corylus avellana*), Birke (*Betula pendula*), Faulbaum, Weißdorn (*Cra-*

teagus laevigata), Heckenrose (*Rosa canina*), Scharzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pflanzdichte: 1 Pflanze/ m<sup>2</sup>. Als Auflockerung Pflanzung von 10 % Blühsträuchern (z.B. Flieder, Forsythie).

### **Für die Entwicklung des westlichen Grünstreifens (Straßenbegleitgrün) gelten folgende Vorgaben**

Die Flächen sollen sich nach Abschluss des Straßenbaus durch Sukzession begrünen. Der Auftrag von Oberboden ist nicht zulässig. Als Substrat ist das vorhandene Material locker anzudecken. Die Pflege erfolgt nach Bedarf ein- bis zweimal jährlich durch Mahd. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind nicht zulässig.

#### **6.5.2 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen**

Die geplanten Maßnahmen sind verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft, dabei sind insbesondere die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden betroffen. Die Eingriffe wurden im Rahmen der Umweltprüfung zwar als erheblich, jedoch als ausgleichbar eingestuft, so dass nachfolgend eine Berechnung von Eingriff und Ausgleich erfolgt.

Die Grundflächenzahl gibt das Maß der baulichen Nutzung an. Diese liegt beim vorliegenden Bebauungsplan zwischen 0,3 und 0,4. Für die Nebenanlagen wird zusätzlich ein Aufschlag für Versiegelungen von 0,15 bis 0,2 erhoben (Grundlage dafür bildet § 19 Abs. 4 der BauNVO der eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um bis zu 50 % bis maximal 0,8 zulässt.).

Für die Straßenverkehrsflächen wird von einer Vollversiegelung ausgegangen.

Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 wird für Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz für versiegelte Flächen allgemeiner Bedeutung ein Kompensationsfaktor von mindestens 1:0,5 angesetzt. Für Flächen besonderer Bedeutung kann ein höherer Kompensationsfaktor angesetzt werden.

Die Eingriffe in geschützte Biotop sowie die Eingriffe in Wald werden gesondert und zusätzlich zur Versiegelung bilanziert. Die Bewertung der Fauna erfolgt ergänzend gesondert.

Der Eingriff wird in Anlage 3.1 bilanziert. Folgender Ausgleich ist demnach erforderlich:

#### **Ausgleich für Versiegelung**

Die Versiegelung im Bereich der Straßen wird, unabhängig vom Bestands-Biotoptyp mit 1:1 angesetzt. Eine Ausnahme bildet der vorhandene Fußweg. Hier wird durch die bestehenden Bodenstörungen nur ein Ausgleich von 1:0,5 angesetzt.

Im Bereich der Wohngebiete wird für Grünland ein Ausgleichsfaktor von 1:0,75 gewählt. Dieser ist etwas höher als der o.g. Regel-Kompensationsfaktor von 1:0,5 für Biotop von allgemeiner Bedeutung. Der hier gewählte höhere Faktor ist durch die zeitweise hohen Grundwasserstände in Verbindung mit naturnahen Biotopen begründet. Es handelt sich jedoch nicht um einen Biotoptyp besonderer Bedeutung, für den gem. Erlass ein Kompensationsfaktor von 1:1 oder mehr anzusetzen ist. Dieser Faktor von 1:1 wird für alle übrigen Biototypen, auf denen Wohngebiete entstehen sollen angesetzt. Bei den geschützten Biotopen (Trockenrasen) und bei Wald kommt hier noch einmal ein separater Ausgleich hinzu (siehe unten). Für den Ausgleich Ver-

siegelung im Bereich der Wohngebiete werden die genannten Faktoren mit dem zulässigen Grad der Versiegelung (GRZ) zuzüglich einem 50%-Aufschlag für Nebenanlagen bilanziert. Für geplante bzw. zu erhaltenden Grünflächen erfolgt keine Kompensation. Im Ergebnis wird ein Ausgleich für Versiegelung von **7.942,43 m<sup>2</sup>** erforderlich.

### **Ausgleich Trockenrasen**

Es erfolgen Eingriffe in das geschützte Biotop Trockenrasen auf einer Fläche von 730 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich erfolgt mit einem Faktor von 1:2 (zusätzlich zum Ausgleich für Versiegelung), daraus errechnet ein Ausgleichsbedarf von **1.460,00 m<sup>2</sup>**.

### **Ausgleich Wald**

Durch die Planungen ist eine mit einem Eichen-Birken-Wald bestockte Fläche von 4.936 m<sup>2</sup> betroffen. Auch hier erfolgt der Ausgleich mit einem Faktor 1:2 für junges bis mittleres Baumholz (zusätzlich zum Ausgleich für Versiegelung). Die zu erhaltende Eichenreihe (zum Teil starkes Baumholz) wird bezüglich des Waldausgleichs auch ausgeglichen, jedoch ebenfalls nur mit dem Faktor 1:2. Für den Trockenrasen sowie die im Wald verlaufende Trasse des Nüssauer Weges erfolgt kein Waldausgleich, da diese naturschutzrechtlich bereits ausgeglichen wurden. Es errechnet sich somit ein **Ausgleichsbedarf von 9.872,00 m<sup>2</sup>**.

### **Ausgleich Artenschutz und CEF-Maßnahmen**

- Als Ausgleich für den möglichen Verlust potenzieller Tagesverstecke (Fledermäuse) sind geeignete Kästen im Geltungsbereich oder seiner direkten Umgebung aufzuhängen. Dies ist möglichst im Bereich der verbleibenden Großbäume im Geltungsbereich vorzunehmen (10 Stück). Alternativ ist es auch möglich, den konkreten Besatz durch endoskopische Untersuchungen zu ermitteln und ggf. spätestens zum 01. April einen angemessenen Ausgleich zu erbringen. Das Aufhängen der Kästen erfolgt im Geltungsbereich.
- Werden im Zuge der „Vermeidungsmaßnahme“ Fledermauswinterquartiere oder Wochstuben ermittelt, ist ein Ausgleich in Form einer vorgezogenen Aufhängung von Winterquartierkästen und Wochenstubenhöhlen (z.B. Schwegler Nr. 1 FW) zu erbringen (2 Stück). Da es sich hier um Quartiere von Waldfledermäusen handelt, sind die Kästen fachgerecht an Bäumen anzubringen (Höhe 5-7 m). Das Aufhängen der Kästen erfolgt im Geltungsbereich.
- Der Gehölzausgleich für die Gehölzbrüter ist mit 1:1 anzusetzen. Dies erfolgt multifunktional mit dem Waldausgleich in Güster und Pflanzmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche 1. Da hier keine gefährdeten Arten betroffen sind und sich die Ausgleichsflächen im gleichen Naturraum befinden, ist die Entfernung zum Eingriffsort naturschutzfachlich kein Problem.

### **6.5.3 Ausgleichmaßnahmen**

Eine Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist im Geltungsbereich nicht möglich und muss daher vollständig auf externen Ausgleichsflächen erfolgen. Dazu stehen innerhalb von Büchen zwei Ausgleichsflächen zur Verfügung.



**Abb. 22: Lage der Ausgleichsflächen (grün)**



**Abbildung 23 (linke Fläche v. Abb. 22)**

Bei der Fläche 1 handelt es sich um eine knapp 2 ha große Grünlandfläche am Rande der Steinauniederung am Waldhallenweg. Im Bestand (siehe Anlage 3.2) ist die Fläche als mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy), teilweise in ruderalisiertem Zustand, teilweise auch mit Trockenrasenpotenzial zu beschreiben. An den Rändern dominiert Gehölzjungwuchs (Pappeln). Entlang des Waldhallenweges sind ein lückiger Knick (HWw), ein artenreicher, unbefestigter

Waldweg sowie ein Gehölzstreifen aus überwiegend großen Fichten und vereinzelt Traubenkirsche und Birke vorhanden (WFn/WP).

Die Planung sieht ein Gesamtkonzept für diese Fläche vor, obwohl als Ausgleich für den vorliegenden B-Plan nur eine Teilfläche benötigt wird. Die Gesamtfläche wird von der Gemeinde gekauft und im Rahmen eines Ökokontos entsprechend den Zielvorgaben entwickelt. Folgende Maßnahmen sind für die Gesamtfläche geplant (siehe auch Anlage 3.3). Die für dieses Verfahren relevanten Teilflächen sind in der Anlage 3.3 farbig unterlegt

- Rodung des Gehölzjungwuchses (Pappeln) und Pflanzung eines artenreichen Waldrandes an der nördlichen Grundstücksgrenze,
- Entwicklung eines Trockenrasens mit Umsetzen von Charakterarten aus dem B-Plan-Gebiet,
- Entwicklung von Extensivgrünland durch Aushagerung und einschürige Mahd (ab 1.9.). Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Rodung des Fichten- und Traubenkirschenstreifen an der südlichen Grundstücksgrenze und Pflanzung eines trockenen Eichen-Birken-Waldes,
- Sukzession der bestehenden Waldlichtung/Waldweg,
- Erhaltung und Aufwertung des bestehenden Knicks entlang des Waldhallenweges durch Ergänzungspflanzung.

Anrechenbarkeit:

Anrechnung Trockenrasen: 1:1

Anrechnung aller übrigen Flächen als Ausgleich für Versiegelung: 1:0,67



**Abbildung 24 (rechte Fläche v. Abb. 22)**

Die Fläche 2 (Anlage 3.4) liegt in der Kanalniederung nördlich der Gudower Straße und hat eine Größe von ca. 3 ha. Im Bestand handelt sich um Intensivgrünland/Wirtschaftsgrünland (GYy). Der Boden ist lokal, besonders im Nahbereich zum Kanal durch Niedermoor geprägt. Seitlich ist der Grünlandstreifen durch Gräben eingefasst, teilweise mit einer Ruderalflur, teilweise mit Schilf oder Gehölzen bewachsen. Entlang der Feldstraße ist ein niedriger Wall ohne Gehölze

vorhanden.

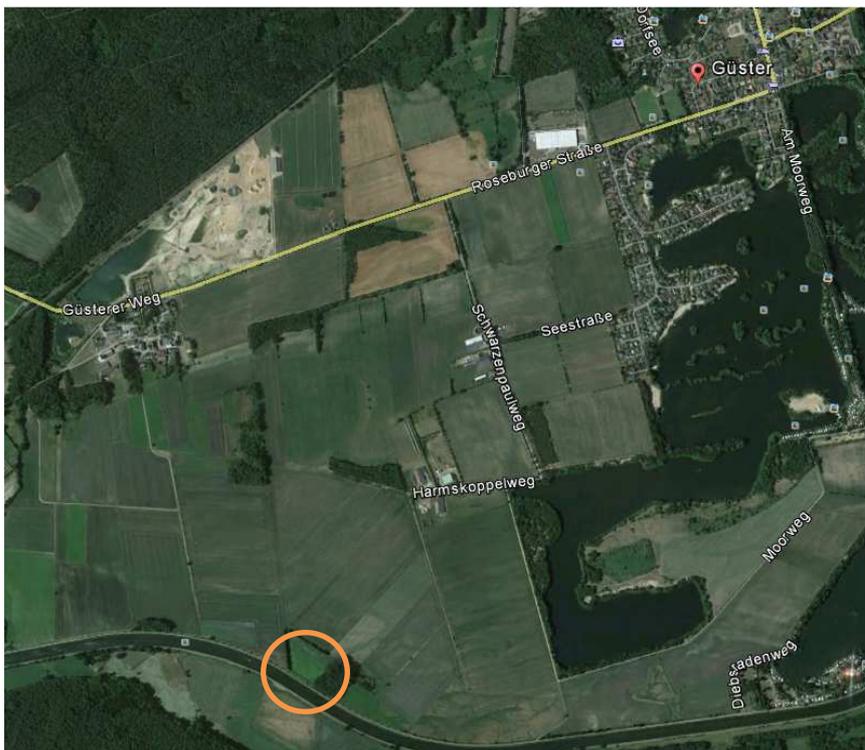
In der Planung soll ggf. kleinräumig eine Flächenmodellierung erfolgen, um unterschiedliche Feuchtezonen zu entwickeln. Es ist eine extensive Grünlandpflege in Form einer einschürigen Mahd ab Ende Juli vorgesehen. Es ist vorgesehen die Gesamtfläche in ein Gesamtkonzept mit den südlich angrenzenden Flächen einzubeziehen (Eigentum der Gemeinde bzw. der Stiftung Naturschutz). Abstimmungen hierzu laufen jedoch noch. Zunächst wird daher die für den B-Plan Nr. 50 erforderliche Ausgleichsfläche markiert und entsprechend den Pflegevorgaben (Mahdtermin, keine Düngung, Bodenbearbeitung etc.) gepflegt.

Anrechenbarkeit:                      Anrechnung Grünland:      1:0,8

### Waldausgleichsfläche der Landwirtschaftskammer

Der erforderliche Waldausgleich wird vollständig über eine Ausgleichsfläche der Landwirtschaftskammer erbracht. Es ist eine Fläche von 9.872 m<sup>2</sup> erforderlich, die extern erbracht werden muss. Folgende Fläche ist dafür vorgesehen:

Gemeinde Güster, Gemarkung Güster, Flur 6, Flurstück 108/65



**Abb. 25: Waldausgleichsfläche in Güster**

Es bleibt damit bei der bereits in der Offenlage vorgesehen Waldausgleichsfläche in Güster, abweichend zu Offenlage wird hier aber nun der gesamt erforderliche Ausgleich erbracht.

Auch wenn es sich hierbei um einen Waldstandort in der Niederung handelt und weniger um einen trocken-warmen Standort wird aufgrund der räumlichen Nähe zum Eingriffsraum und der Lage im gleichen Naturraum der Vorzug gegenüber weiteren geprüften Alternativstandorten (Kreis Segeberg, Kreis Stormarn) eingeräumt.

### Flächennachweis der Teilausgleichsflächen:

Größe des Geltungsbereichs: 1,766 ha

Art des Eingriffs	Ausgleichsbedarf gemäß Anlage 3.1 [m <sup>2</sup> ]	Ausgleichsbedarf nach Teilflächen [m <sup>2</sup> ]	Flächengröße der Ausgleichsfläche zur Erbringung des Ausgleichs [m <sup>2</sup> ]
Versiegelung	7.942,43	Fläche 1: 3.958,05	5.908,00 (Faktor 0,67)
		Fläche 2: 3.984,38	4.980,00 (Faktor 0,8)
Trockenrasen	1.460,00	Fläche 1: 1.460,00	1.460,00
Wald	9.872,00	LK : 9.872,00	9.872,00
<b>Summe</b>	<b>19.274,43</b>	<b>19.274,43</b>	<b>22.220,00</b>

Für den Ausgleich von Eingriffen gem. Wald- und Naturschutzgesetz im Geltungsbereich von 1,766 ha werden Maßnahmen auf Flächen im Umfang von 2,222 ha erforderlich.

## 6.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Erstellung dieses Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Die Eingriffsregelung wurde nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 abgearbeitet.

Die Bestanderhebungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgten auf Grundlage von Kartierung (z.B. Biotopstruktur, Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen), sowie durch die Auswertung von Kartenmaterial und Potenzialanalysen.

Angaben zu Boden, Verkehr und Lärm erfolgten ebenfalls durch Fachgutachten. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Plangebietes wurden alle Schutzgüter umfänglich untersucht und im Rahmen der ersten Abwägung sorgfältig abgewogen. Das zwischenzeitlich erstellte Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen wurde genauso wie die derzeitige politische Entwicklung (Zuzug von Flüchtlingen) ebenfalls in den Planungsprozess mit einbezogen.

## 6.7 Monitoring

Mögliche Erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten.

Für folgende Punkte sollte aufgrund der Sensibilität der Flächen ein Monitoring durchgeführt werden:

- Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen, und Monitoring für alle Flächen mit Erhaltungsgebot, insbesondere Kontrolle des Erhalts der großen Eichen.
- Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und Kontrolle der Flächen bezüglich des Entwicklungskonzeptes.

## 6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchen plant die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 am östlichen Ortsrand von Büchen. Auf einer Fläche von ca. 1,9 ha werden ausschließlich Wohngebietsflächen festgesetzt. Gleichzeitig wird mit der Herstellung einer Erschließungsstraße und Verbindung zwischen den Ortsteilen Nüssau und Pötrau die Entlastung der Lindenallee (Schulstraße) durch Herstellung einer Einbahnstraße zwischen Nüssau und Schule möglich.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die geplanten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht. Zur Einschätzung des Bestandes wurden faunistische und floristische Kartierungen durchgeführt. Zur Bewertung der Auswirkungen für den Mensch wurden Fachgutachten erstellt.

Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen als nicht erheblich im Sinne des UVPG eingestuft werden bzw. erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden (Versiegelung) können ausgeglichen werden.

Die Vorgaben des BNatSchG und LWaldG werden berücksichtigt. Es sind Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelung, Zerstörung von Trockenrasen und Umwandlung von Wald erforderlich. Diese können nicht im Geltungsbereich untergebracht werden und werden auf zwei Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet von Büchen sowie auf einer Aufforstungsfläche der Landwirtschaftskammer nachgewiesen.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz sind ebenfalls erforderlich. Bei Umsetzung derselben sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne der unzulässigen Überschreitung von Grenzwerten (Lärm) erfolgen nicht. Auch wenn es in Teilbereichen zu einer Zunahme von Störungen kommt, sind diese mit Entlastungen in anderen Bereichen verbunden. Die Grenzwerte hinsichtlich Lärm werden nicht bzw. nicht erstmalig überschritten oder bewegen sich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Der Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit einer Veränderung der Straßenführung wird hier durch die Gemeinde Vorrang eingeräumt. Die gesetzlichen Vorgaben in Wohngebieten werden eingehalten.

## 7. Flächenbilanz<sup>12</sup>

Größe des Plangeltungsbereiches	ca. 17.660 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete	ca. 12.560 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.810 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen (Knickschutzstreifen)	ca. 210 m <sup>2</sup>
Grünflächen - öffentlich	ca. 1.775 m <sup>2</sup>
Grünfläche - privat	ca. 305 m <sup>2</sup>

<sup>12</sup> Abweichungen der ermittelten Flächenwerte bis zu max. 2 % sind möglich.

## 8. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Büchen in der Sitzung am 27.09.2016 gebilligt.

Büchen, den 13.04.2017

gezeichnet Hartmut Werner (L.S)  
(1. stellvertretender Bürgermeister)

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung & Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158-890 277 Fax 890 276  
E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de, www.planwerkstatt-nord.de

### **In Abstimmung mit dem Büro:**

BBS Büro Greuner-Pönicke  
Russeer Weg 54, 24111 Kiel  
www.BBS-Umwelt.de  
Tel.: 0431-698845 Fax: 698533

Stand 27.09.2016

Güster, den 13.04.2017

gez. Hermann S. Feenders  
(Planverfasser)